

# APRESENTAÇÃO COMERCIAL

Rua Ingu, s/n  
TATUAPÉ  
São Paulo / SP

Mai

NONO



**1,2 km da Estação Penha - Linha 3**



**280 m ponto de ônibus**

**MOBILIDADE  
FACILIDADE DE DESLOCAMENTO  
OPÇÕES DE TRANSPORTE**

**EDUCAÇÃO  
SAÚDE**



**Lazer**  
Parque Ceret  
Shop. Metrô Tatuapé  
Shop.Penha



**Unidades de saúde e hospitais no entorno**



**Região rica em Escolas e Cursos superiores**



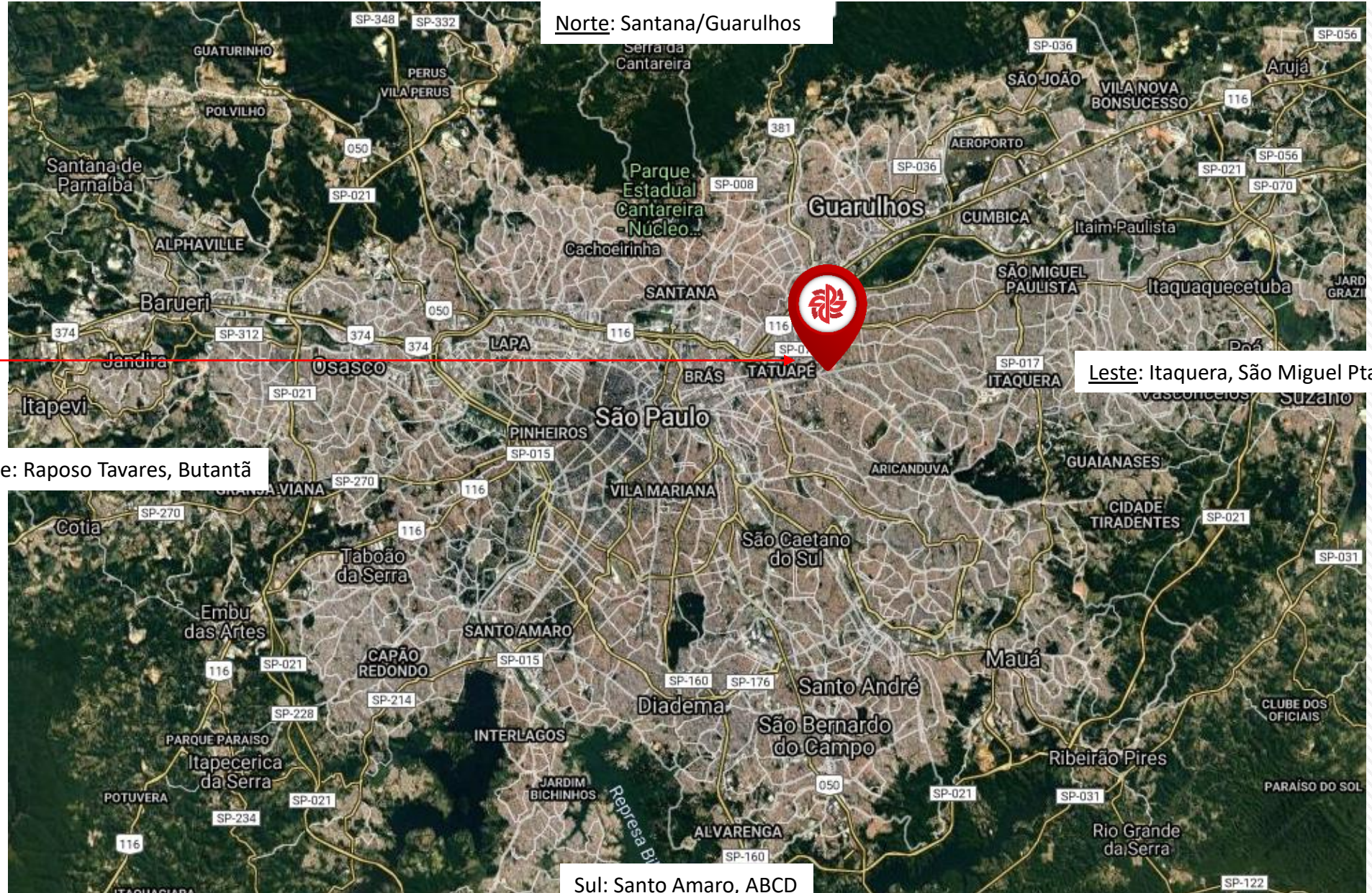
01

TERRENO





Rua Ingu, s/n - Tatuapé



Norte: Santana/Guarulhos

Leste: Itaquera, São Miguel Pta

Oeste: Raposo Tavares, Butantã

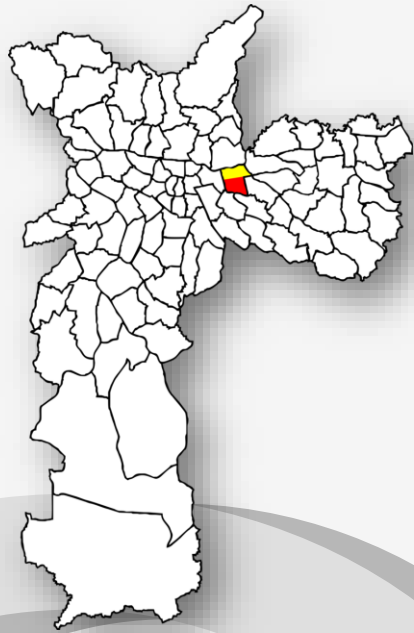
Sul: Santo Amaro, ABCD



Rua Ingu, s/n - Tatuapé



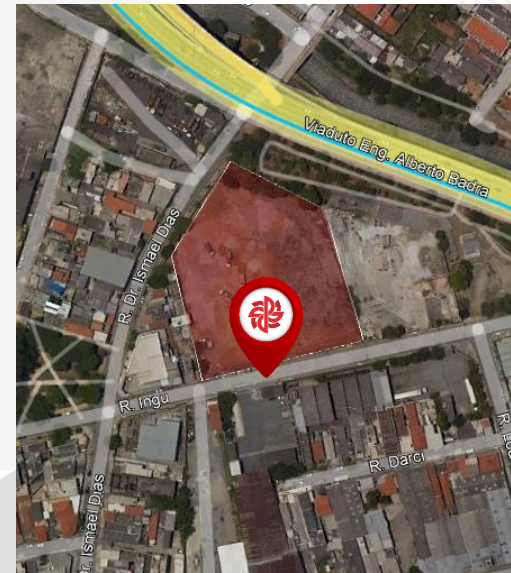
## Região Zona Leste



Distrito  
Tatuapé



**14** minutos de caminhada das  
estações do metrô (linha 3  
vermelha) **Penha**



**5.758,24m<sup>2</sup>**  
200m do Viaduto  
Eng Alberto Badra  
– (Av Aricanduva)



**861** unidades residenciais de  
1 e 2 dormitórios  
**03** Torres

# Vista Aérea





Rua Ingu: rua local com 2 mãos de direção, ligando a Penha ao Tatuapé



RUA INGU (SENTIDO TATUAPÉ)





Rua Ingu: rua local com 2 mãos de direção, ligando a Penha ao Tatuapé





Fundos do Terreno: Rua Dr. Israel Dias





Fundos do Terreno: Rua Dr. Israel Dias

Rua Dr. Israel Dias  
(sentido Penha)

## Região em desenvolvimento na Zona Leste

- 01 Distrito do Tatuapé;
- 02 5.758,24 m<sup>2</sup> de terreno em localização privilegiada no Bairro;
- 03 Total de 861 unidades, de 1 e 2 dormitórios com sacada e opção de vaga, HIS-1, HIS-2 e R2V;
- 04 Churrasqueira, Playground, Piscina Infantil, Piscina Adulto, Mini Quadra de Areia, Bicicletário, Festas, Brinquedoteca, Mini Mercado, Delivery, Coworking, Sala Funcional , Pet Care e Espaço Multiuso;
- 05 3 Torres de 1 e 2 dormitórios;
- 06 Parque Municipal do Tatuapé (Sampaio Moreira), Parque Piqueri, Shopping Penha, Parque Estadual do Belém, Parque Ecológico do Tietê, CERET/ Shopping Metrô Tatuapé/ Shopping Metrô Boulevard Tatuapé;

## Região valorizada da Zona leste.

- 07 Estações Penha e Carrão do Metrô, Terminal Aricanduva, Futura Estação Aricanduva do Metrô;
- 08 Hospital Dia, Hospital Municipal do Tatuapé, Hospital e Maternidade São Luiz, Hospital Municipal Vereador José Storopoli, Hospital Nipo Brasileiro, Hospital Cema, Hospital e Maternidade São Cristovão, Hospital Santa Clara;
- 09 Avenida Aricanduva, Avenida Celso Garcia, Radial Leste, Av. Amador Bueno da Veiga, Avenida São Miguel, Marginal Tietê, Avenida Conselheiro Carrão;
- 10 Dia%, Kanguru Supermercados, Lopes Supermercados, Assaí, Supermercado Mambo, Atacadão, Carrefour, Semar;
- 11 E.E. Padre Antão, E.E. Carlos Escobar, EMEI Silvio Romero, UNICID, Fatec, Senac, Escola Superior de Sargentos;



# 02

## LOCALIZAÇÃO

---

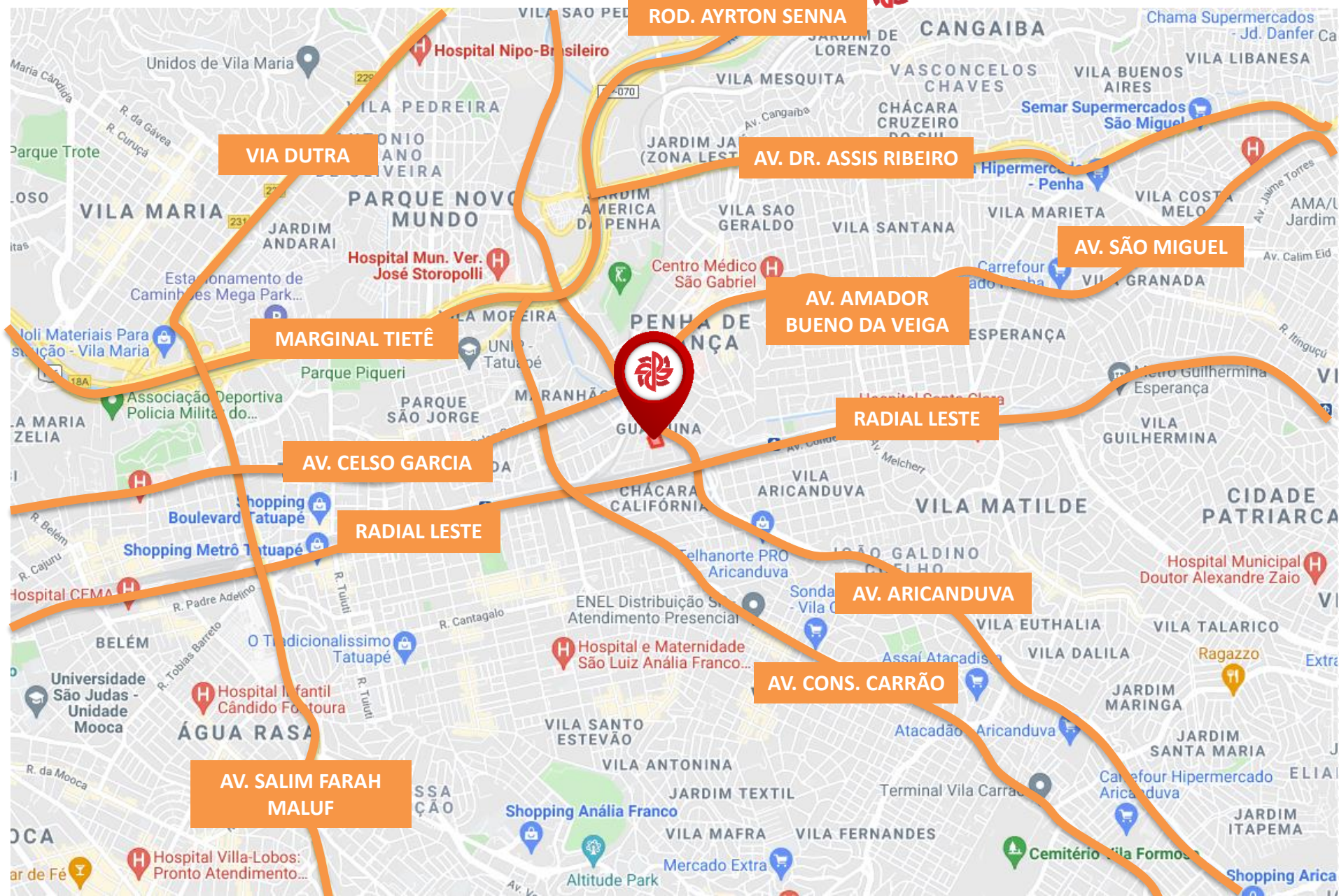
ACESSOS, PERFIL SOCIOECONÔMICO, MOBILIDADE E  
INFRA ESTRUTURA



# ACESSOS



Próximo às principais Avenidas e Rodovias da Zona Leste, ligando o Centro e bairros vizinhos da região e também acesso a outras zonas da cidade.





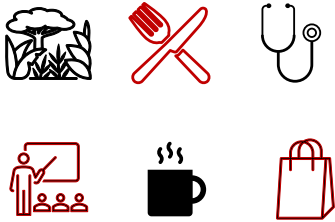
MOBILIDADE

SAUDE

EDUCAÇÃO

SERVIÇOS

LAZER







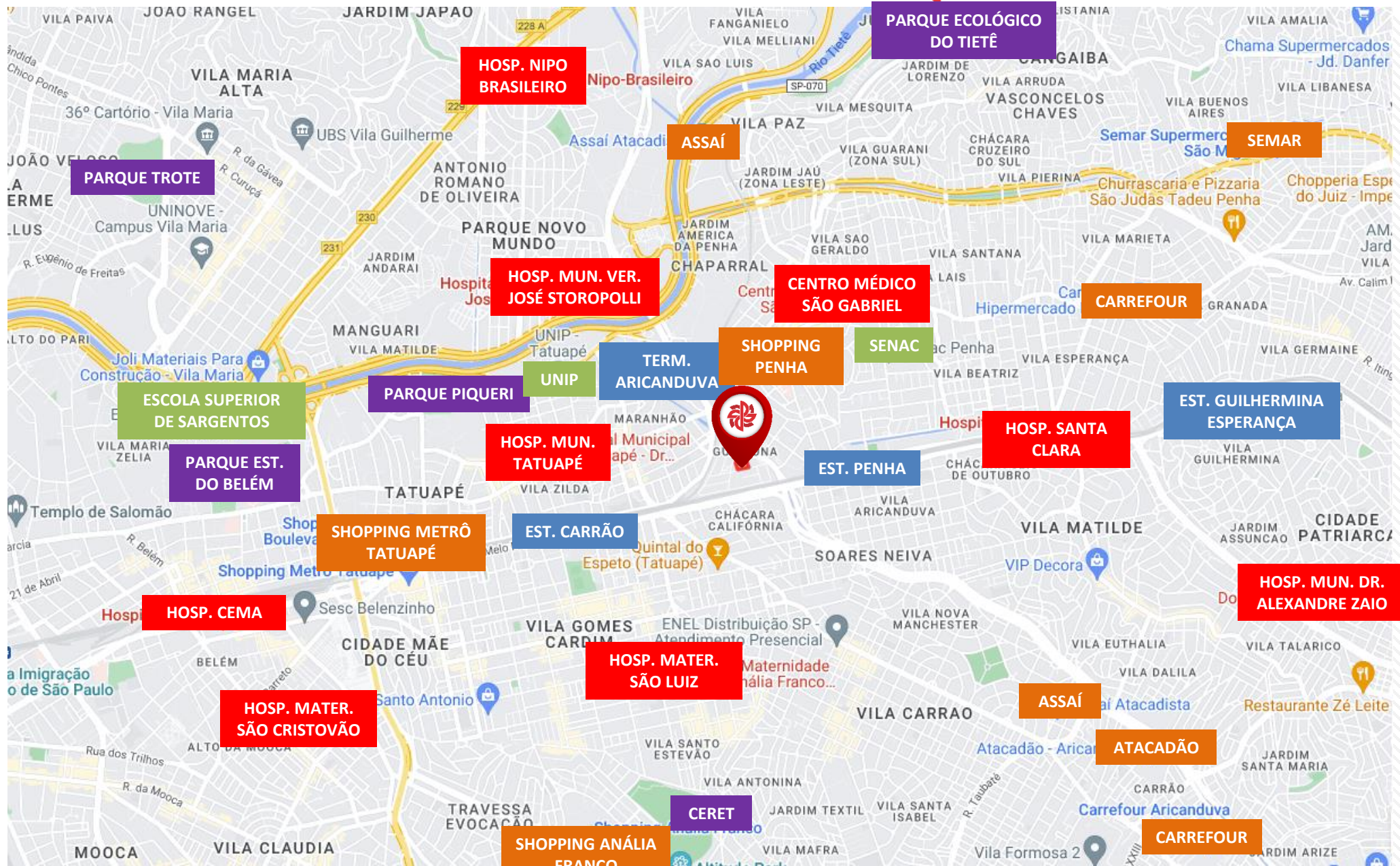
MOBILIDADE

SAUDE

EDUCAÇÃO

COMÉRCIO/ SERVIÇOS

LAZER

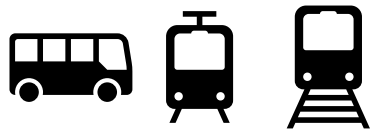




Ponto de ônibus à 270m com 14 linhas de ônibus em direção ao Metrô Penha e CPTM José Bonifácio.

Terminal Aricanduva à 950m com 16 linhas de ônibus em direção a Luz, Penha, Santana, Terminal São Mateus, Term. Pq. D. Pedro II.

Estação Penha do Metrô à apenas 1,2 km (16 minutos à pé)



**TERMINAL ARICANDUVA**  
(12 minutos à pé)  
950m

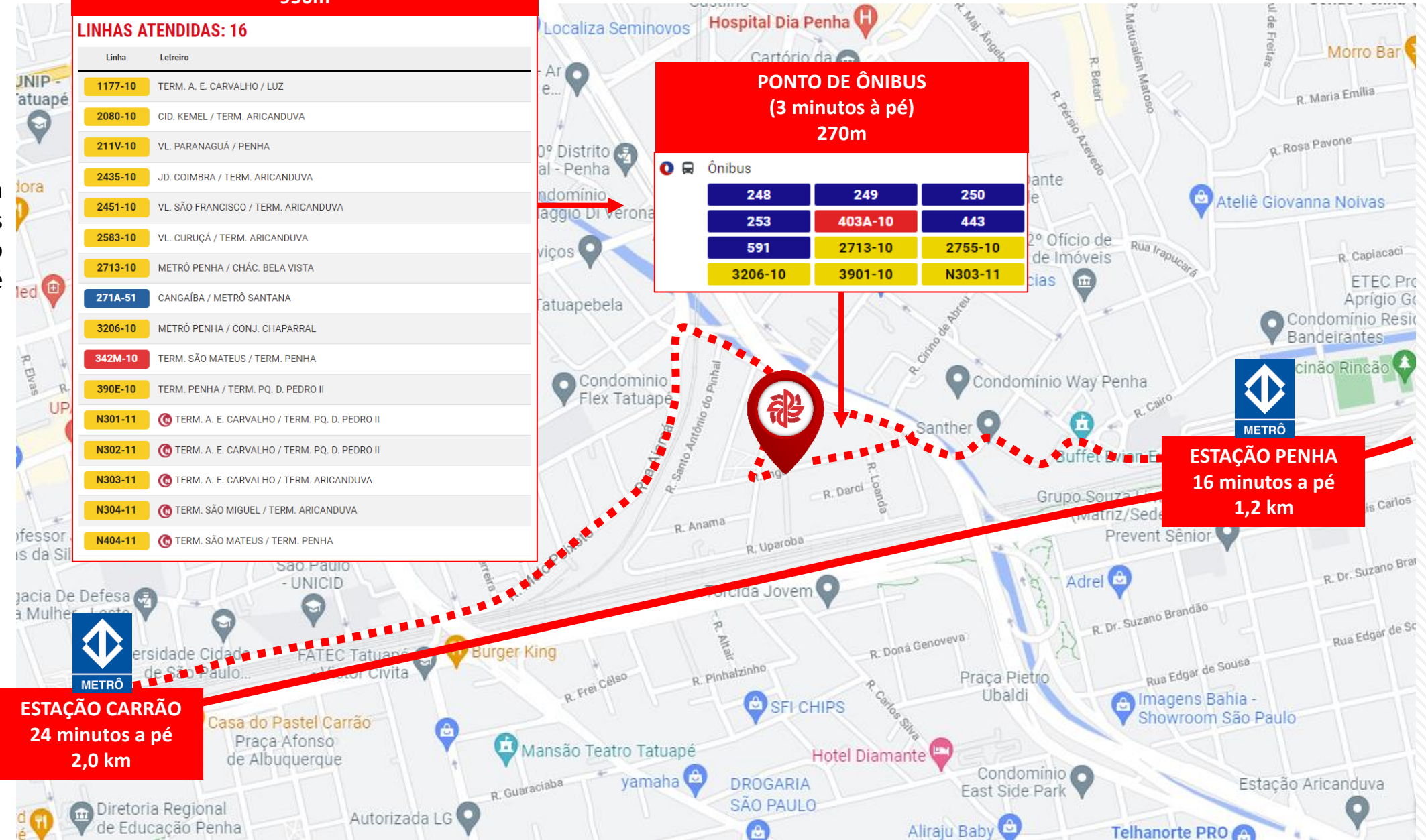
**LINHAS ATENDIDAS: 16**

Linha	Letreiro
1177-10	TERM. A. E. CARVALHO / LUZ
2080-10	CID. KEMEL / TERM. ARICANDUVA
211V-10	VL. PARANAGUÁ / PENHA
2435-10	JD. COIMBRA / TERM. ARICANDUVA
2451-10	VL. SÃO FRANCISCO / TERM. ARICANDUVA
2583-10	VL. CURUÇÁ / TERM. ARICANDUVA
2713-10	METRÔ PENHA / CHÁC. BELA VISTA
271A-51	CANGAÍBA / METRÔ SANTANA
3206-10	METRÔ PENHA / CONJ. CHAPARRAL
342M-10	TERM. SÃO MATEUS / TERM. PENHA
390E-10	TERM. PENHA / TERM. PQ. D. PEDRO II
N301-11	TERM. A. E. CARVALHO / TERM. PQ. D. PEDRO II
N302-11	TERM. A. E. CARVALHO / TERM. PQ. D. PEDRO II
N303-11	TERM. A. E. CARVALHO / TERM. ARICANDUVA
N304-11	TERM. SÃO MIGUEL / TERM. ARICANDUVA
N404-11	TERM. SÃO MATEUS / TERM. PENHA

**PONTO DE ÔNIBUS**  
(3 minutos à pé)  
270m

Ônibus

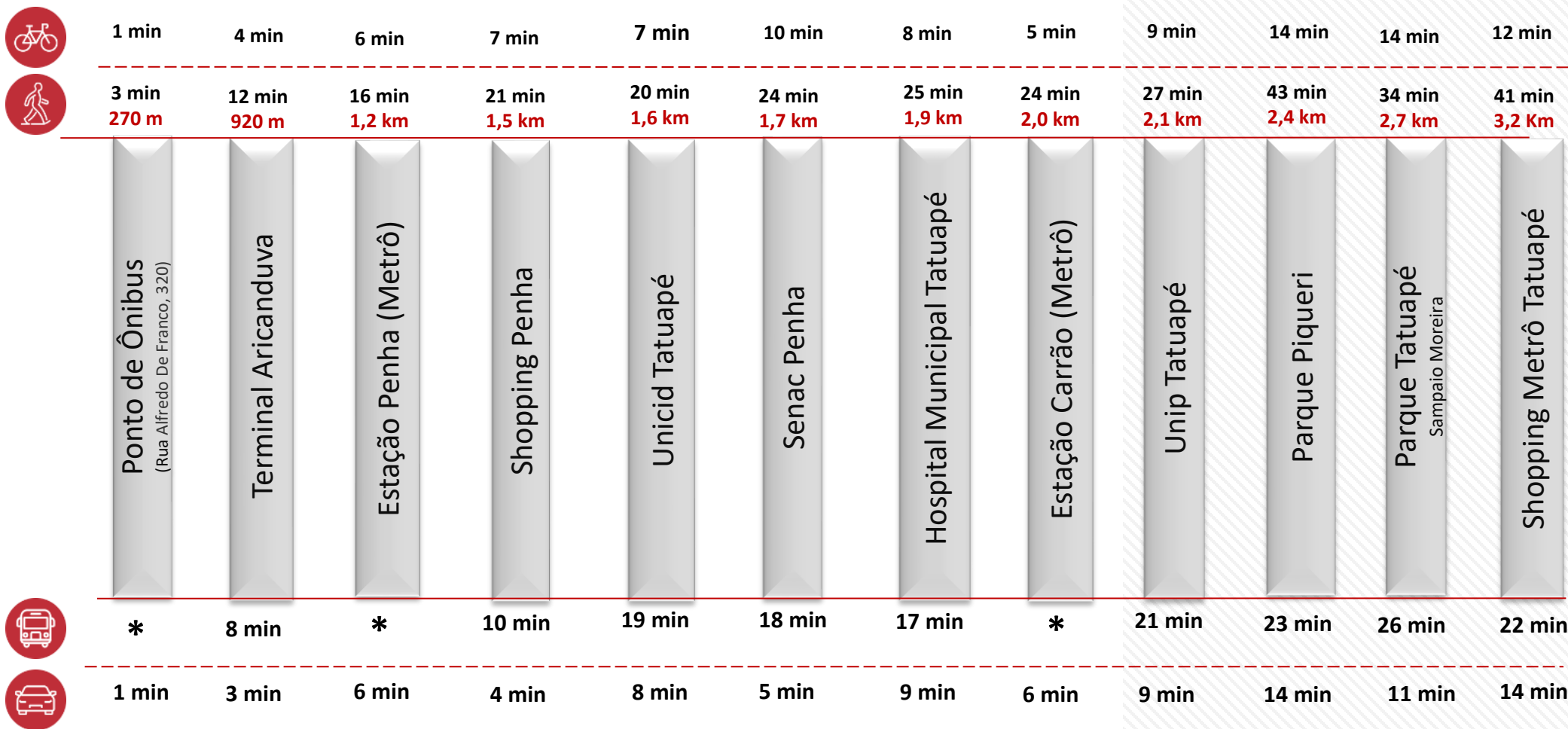
248	249	250
253	403A-10	443
591	2713-10	2755-10
3206-10	3901-10	N303-11



**ESTAÇÃO CARRÃO**  
24 minutos a pé  
2,0 km

**ESTAÇÃO PENHA**  
16 minutos a pé  
1,2 km

Distâncias e tempos de percurso<sup>1</sup>



<sup>1</sup> Tempo médio de deslocamento. Fonte: Google



PLANO & →  
**Estação  
Penha**

1,1km (14 minutos a pé) →

METRÔ

Estação Penha



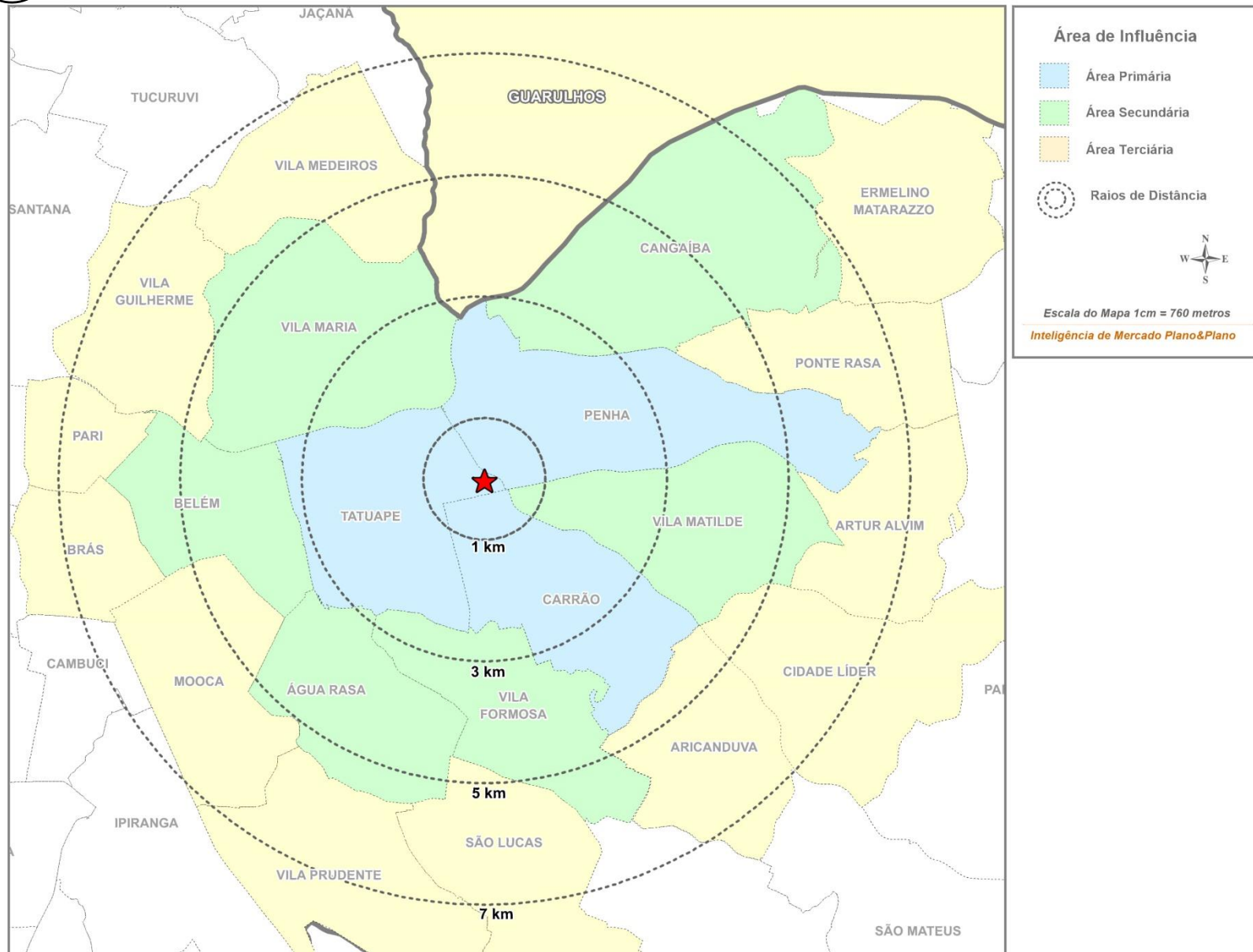
\*tempo médio de deslocamento a partir da Estação Penha



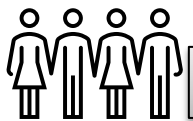
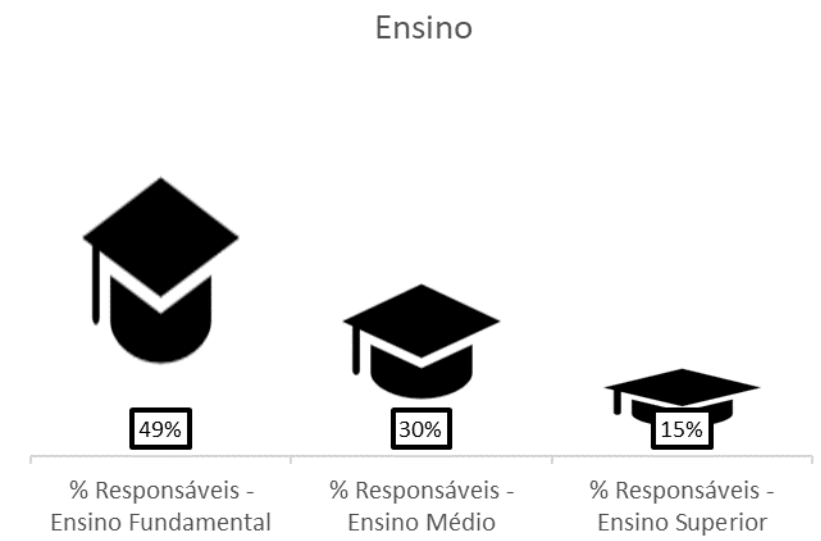
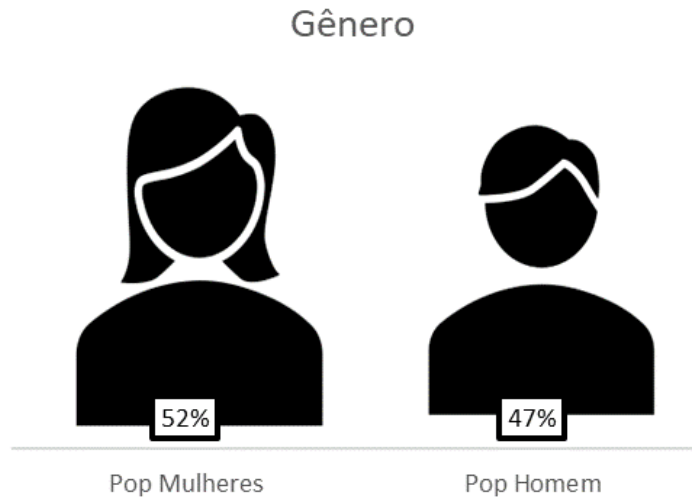
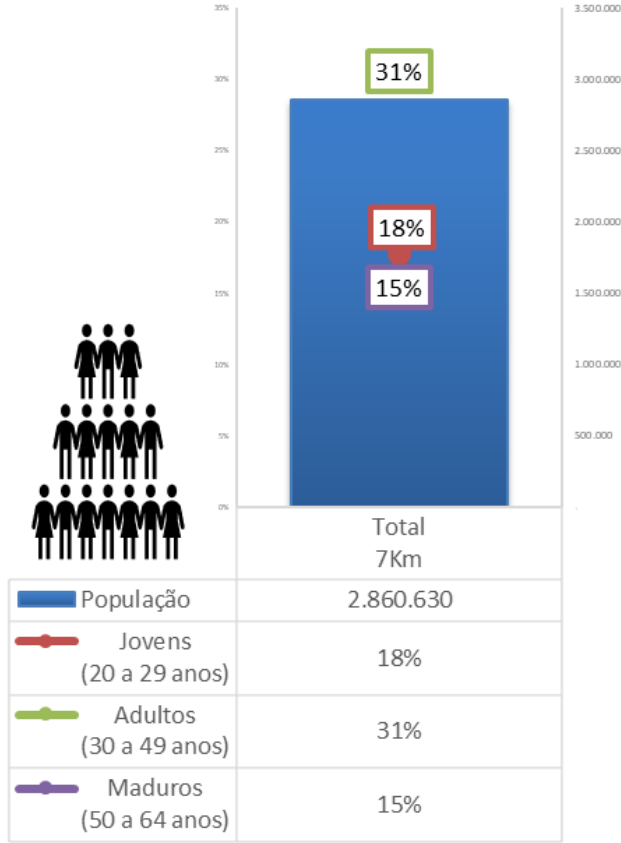
O terreno está localizado no distrito do Tatuapé.

Tomando como base as vendas dos Empreendimentos da **Plano&Plano**, podemos afirmar que em média 70% dos compradores são moradores de um raio de até 7 km dos produtos. Seguindo essa premissa temos 21 distritos da Zona Leste e Norte de São Paulo, e parte de Guarulhos inseridos nesse raio de distância:

**Tatuapé, Penha, Carrão, Cangaíba, Vila Matilde, Vila Formosa, Água Rasa, Belém, Vila Maria, Ermelino Matarazzo, Ponte Rasa, Artur Alvim, Cidade Líder, Aricanduva, São Lucas, Vila Prudente, Mooca, Brás, Pari, Vila Guilherme, Vila Medeiros e parte de Guarulhos.**



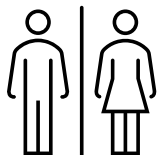
# POPULAÇÃO DA ÁREA DE INFLUÊNCIA



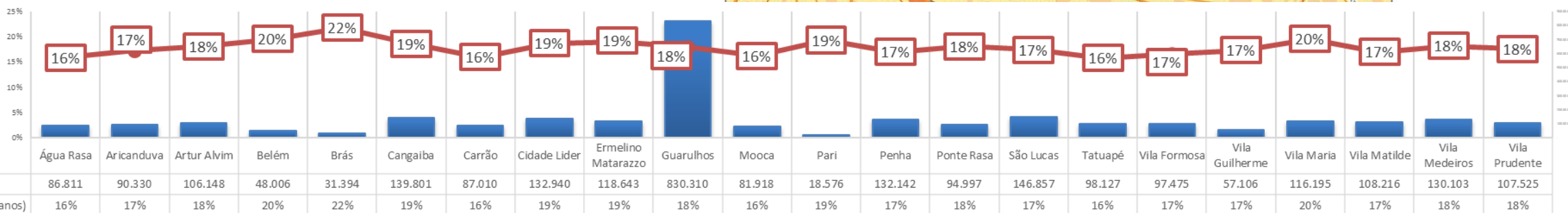
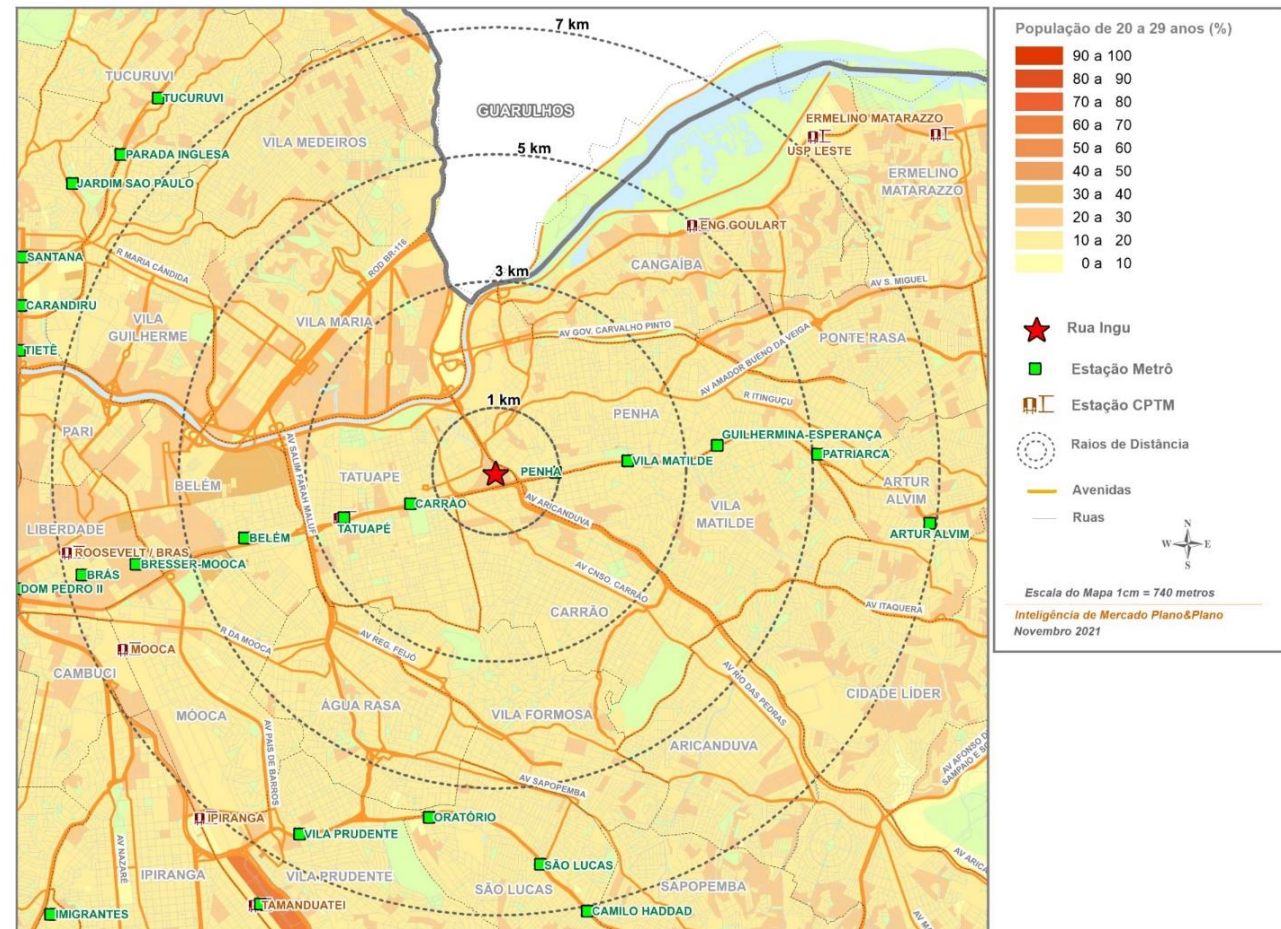
Mais de 2,8Mi de habitantes nos 21 distritos + Guarulhos, sendo 31% adultos com idade entre 30 e 49 anos.

# PERCENTUAL DE 20 A 29 ANOS

A região de entorno do terreno apresenta, em média, 20% da população com idade entre 20 e 29 anos, havendo concentração de setores a Sudeste do terreno, distritos como Vila Maria, Belém por exemplo, nos quais predomina o percentual de 20% a 30% de pessoas na mesma faixa etária.

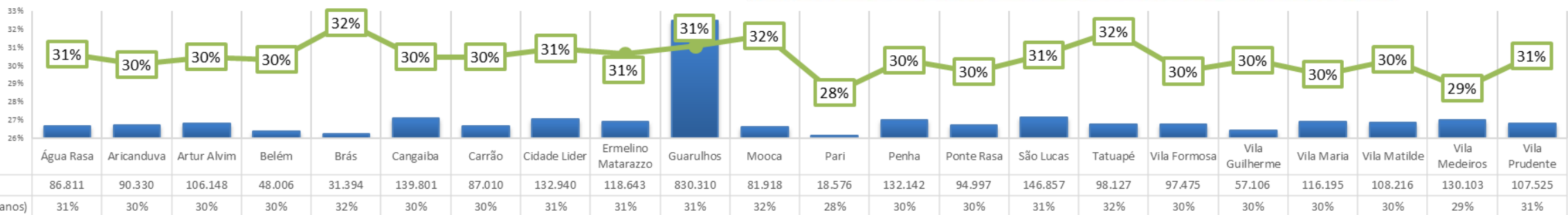
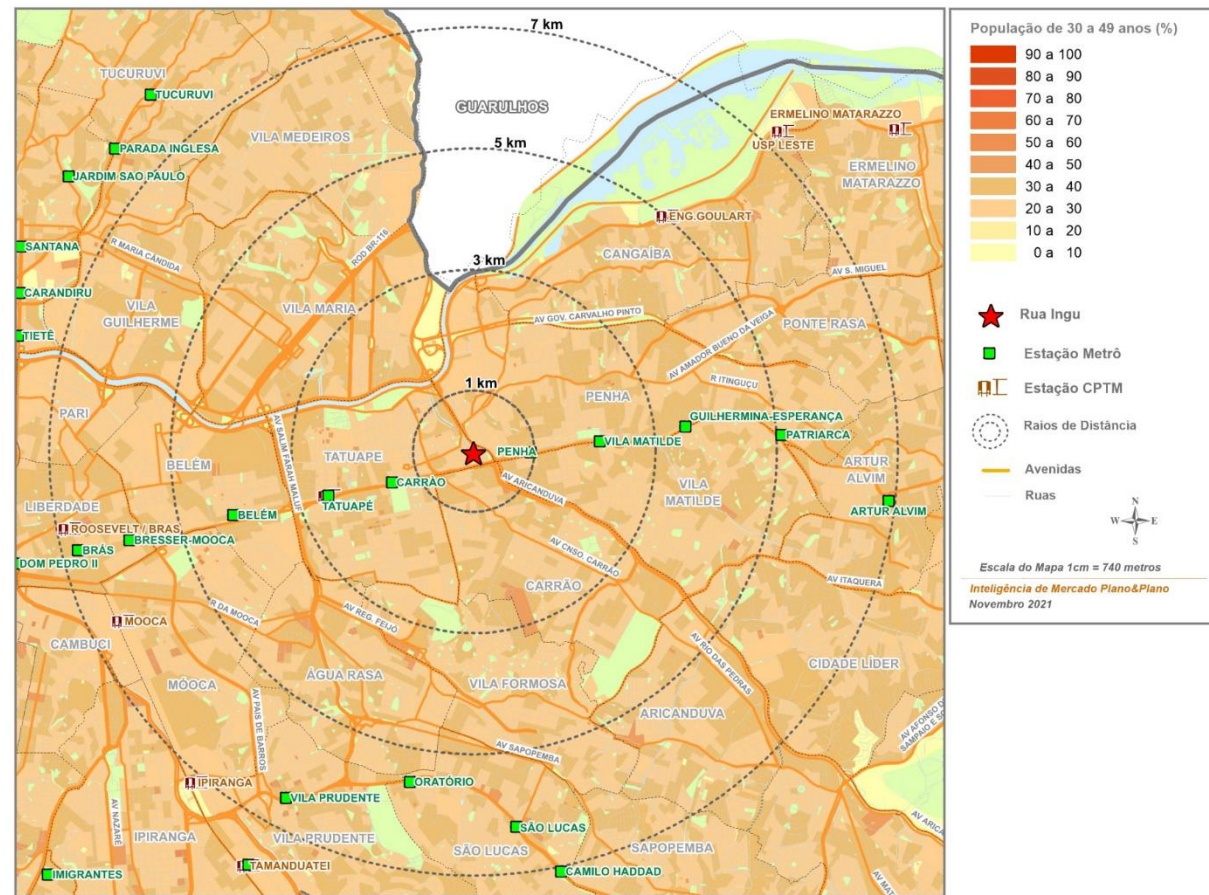


Região com apenas 20% de população jovem.



# PERCENTUAL DE 30 A 49 ANOS

O entorno do terreno apresenta percentual de 20% a 40% da população com idade entre 30 e 49 anos, a região aparenta ter uniformidade com essa faixa de idade.

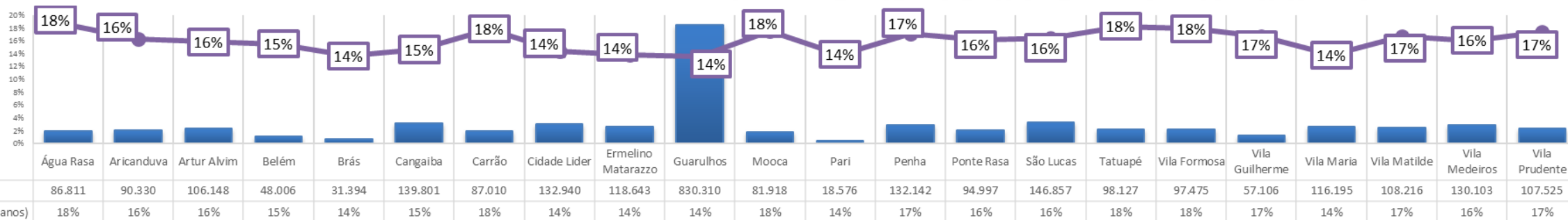
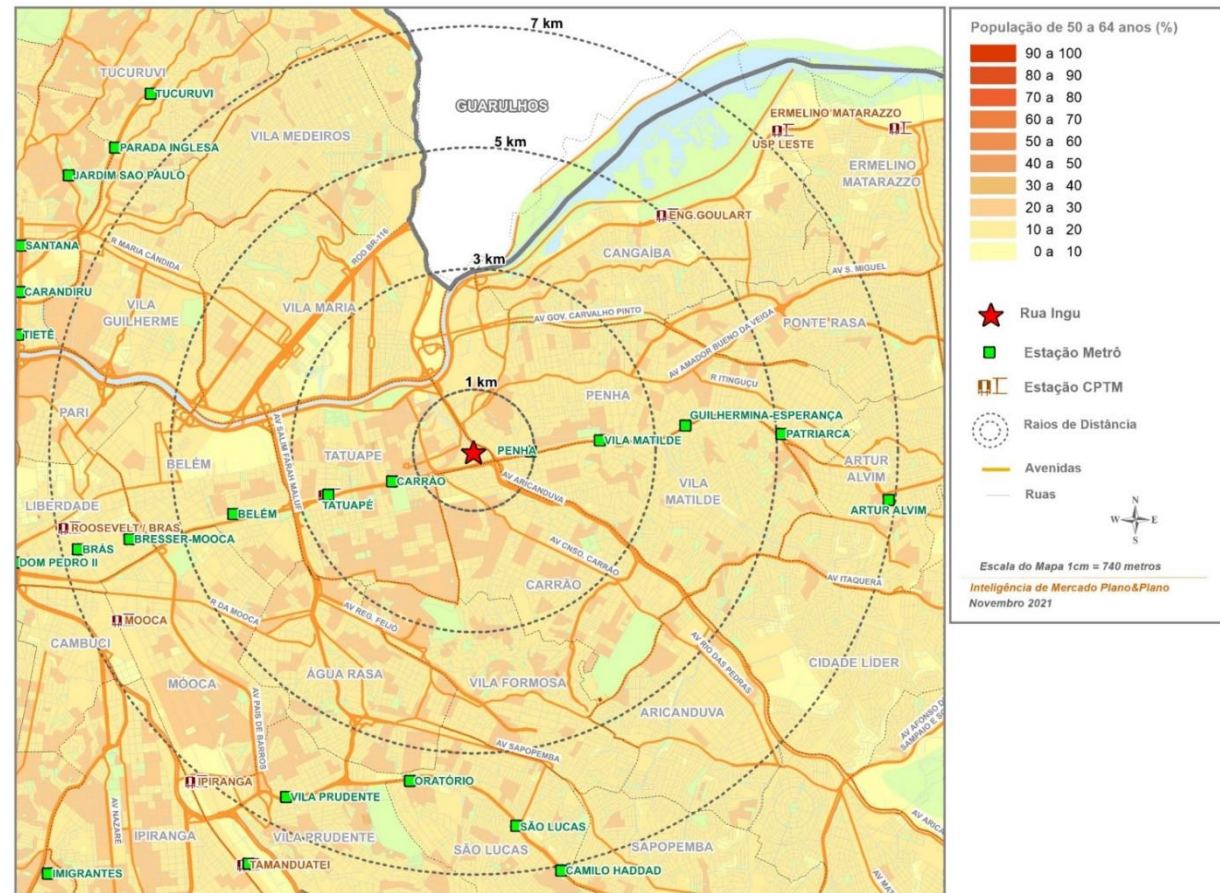


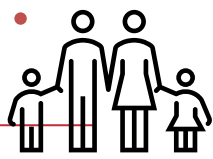


# PERCENTUAL DE 50 A 64 ANOS

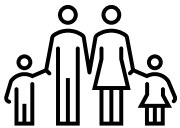
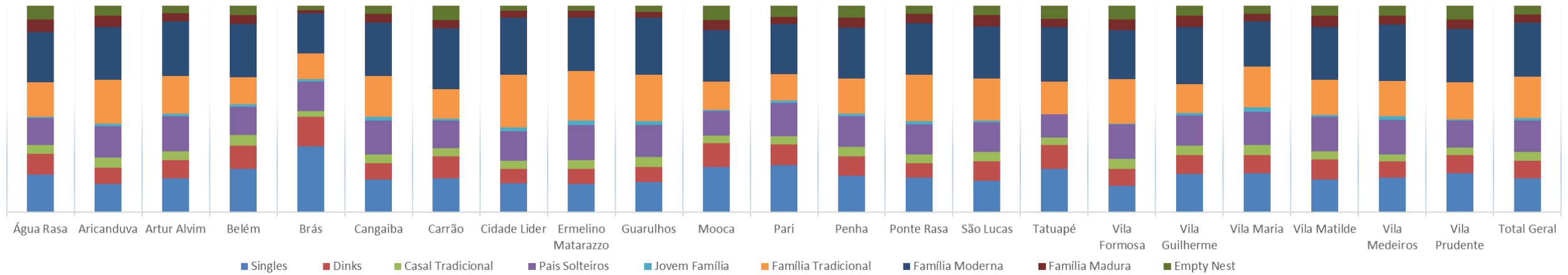
Até 3 quilômetros de distância em torno do terreno, de 10% a 20% dos habitantes possuem idade entre 50 e 64 anos. De 3 a 7 quilômetros de distância observa-se a alternância de áreas que concentram de 10% a 20% e de 20% a 30% da população na faixa etária mencionada. Região não tem concentração de dessa faixa de idade em nenhum outra lugar da área estudada.

Até 30% da região com população mais sênior

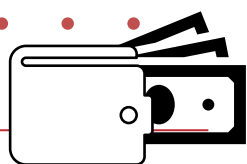




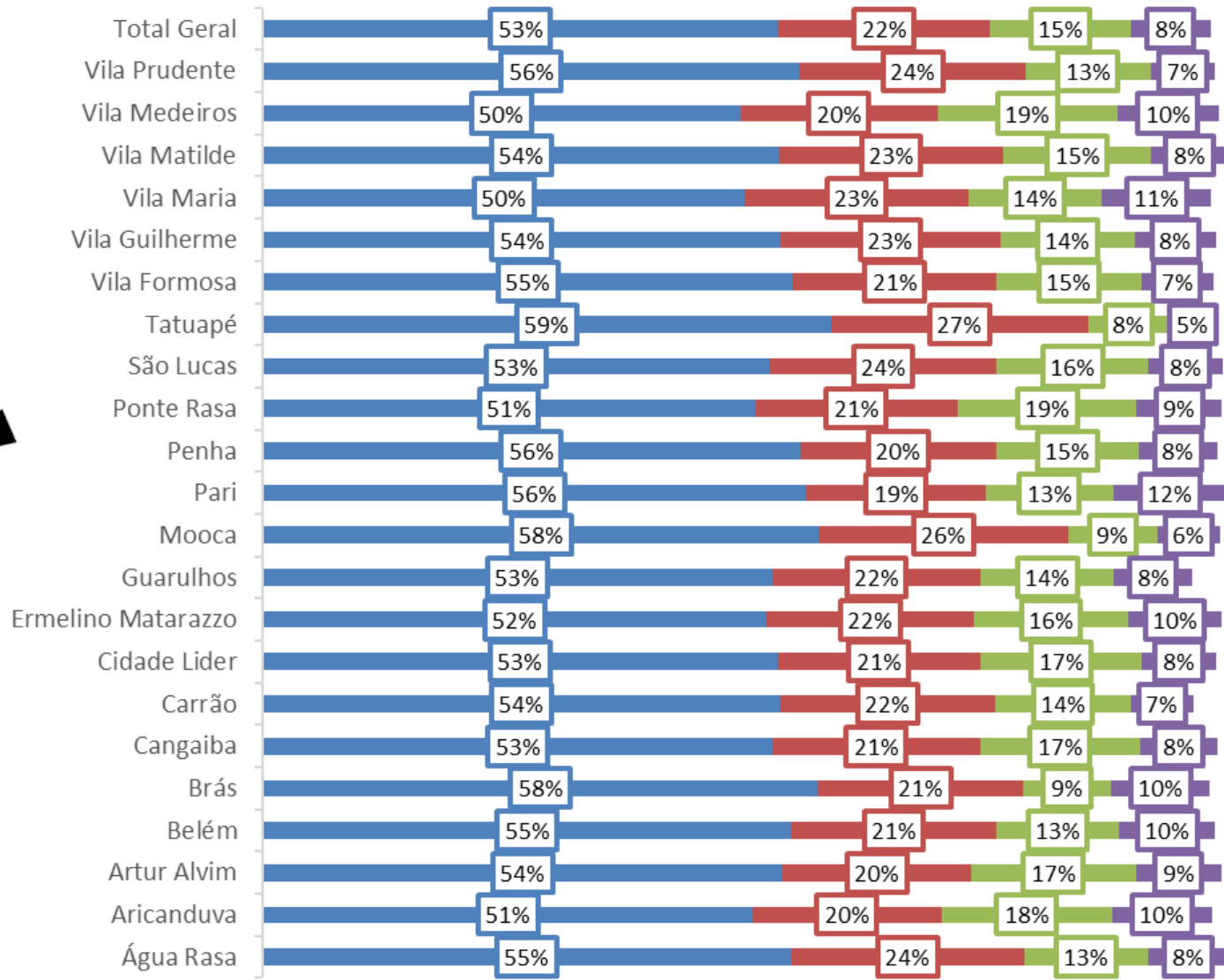
Distritos	Singles - Total de Famílias com Chefes Solteiros sem Filhos	Dinks - Total de Famílias com Chefes Casados com idade entre 25 e 64 anos sem Filhos e 2 rendas	Casal Tradicional - Total de Famílias com Chefes Casados de menos de 65 anos sem Filhos e 1 renda	Pais Solteiros - Total de Famílias com Chefes Solteiros de menos de 65 anos com Filhos	Jovem Família - Total de Famílias com Chefes Casados de menos de 25 anos com Filhos	Família Tradicional - Total de Famílias com Chefes Casados com idade entre 25 e 64 anos com Filhos e 1	Família Moderna - Total de Famílias com Chefes Casados com idade entre 25 e 64 anos com Filhos e 2	Família Madura - Total de Famílias com Chefes Casados com mais de 65 anos com Filhos	Empty Nest - Total de Famílias com Chefes Casados de mais de 65 anos sem Filhos
Total 7Km	138.162	72.377	36.516	126.888	11.759	166.592	220.337	34.124	36.411



A maiores composições familiares da área de influencia são famílias modernas, mais de 220mil.



Mais de 50% da renda domiciliar da região se origina pelo chefe



■ % Renda Domiciliar Proveniente do Chefe  
 ■ % Renda Domiciliar Proveniente dos Filhos

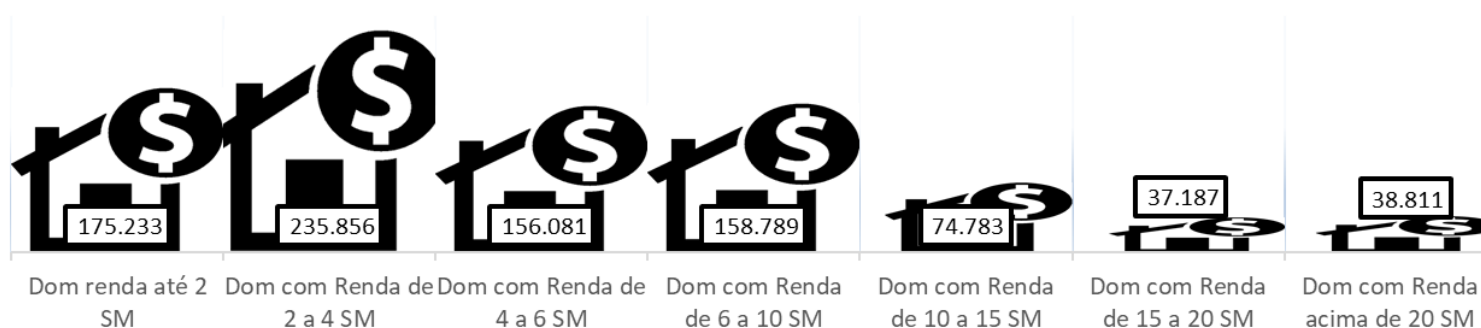
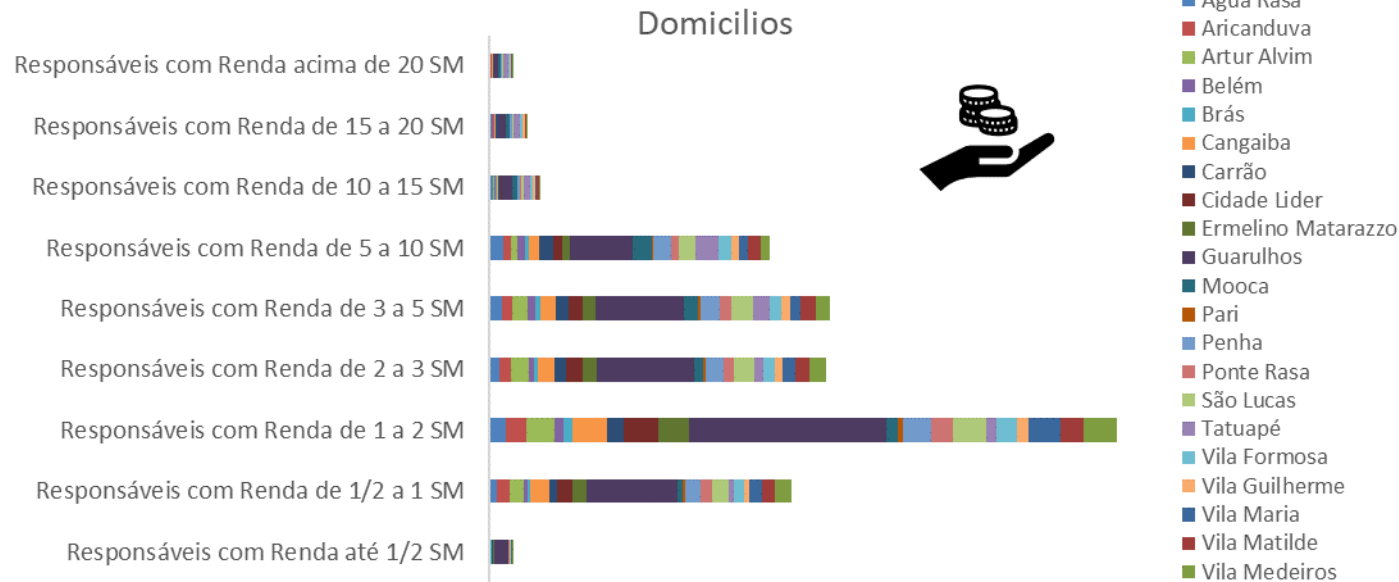
■ % Renda Domiciliar Proveniente do Conjuge  
 ■ % Renda Domiciliar Proveniente de outros membros



Distritos	Domicilios Particulares Ocupados	Densidade de domicílios [1000 Dom x Km2]
Água Rasa	30.464	744
Aricanduva	29.015	673
Artur Alvim	35.373	1.414
Belém	15.883	1.711
Brás	11.289	653
Cangaíba	43.923	3.150
Carrão	29.478	535
Cidade Lider	41.045	1.655
Ermelino Matarazzo	36.971	1.282
Guarulhos	259.106	7.424
Mooca	29.778	2.506
Pari	6.193	292
Penha	45.074	1.733
Ponte Rasa	30.189	1.265
São Lucas	49.131	2.318
Tatuapé	36.461	4.259
Vila Formosa	32.539	1.250
Vila Guilherme	19.412	1.026
Vila Maria	37.557	2.456
Vila Matilde	35.937	821
Vila Medeiros	41.577	1.650
Vila Prudente	37.255	1.779
Total 7Km	933.650	40.594



A região tem mais de 933mil domicílios

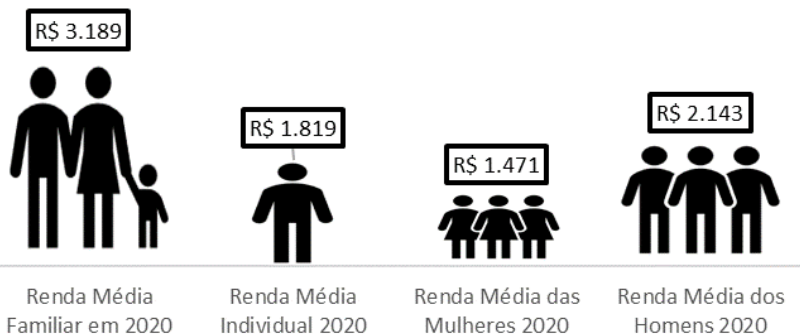
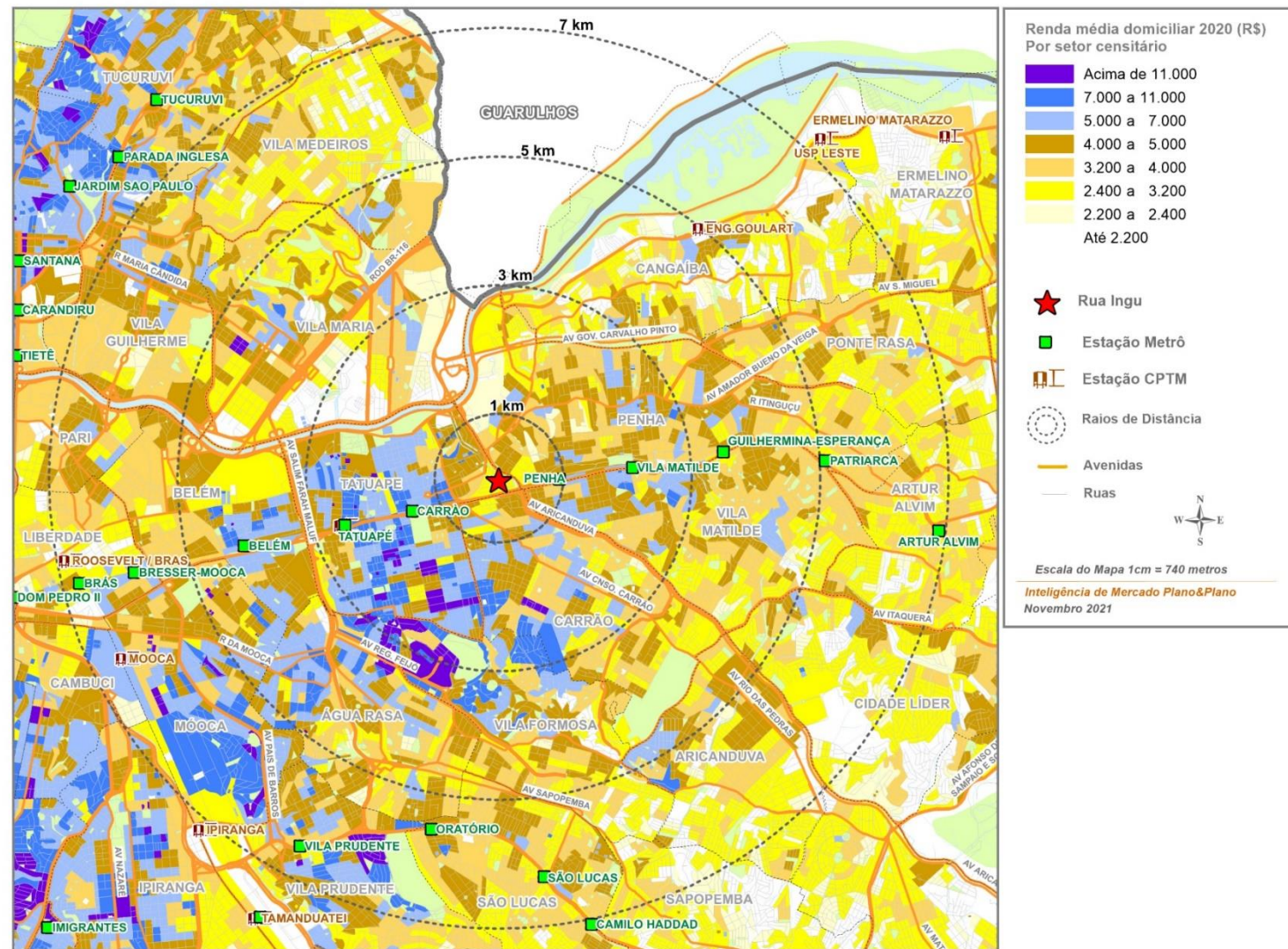


20% das moradias tem renda familiar até 2 SM  
 27% tem de 2 a 4 SM,  
 18% tem entre 4 e 6 SM,  
 18% possui de 6 a 10 SM.  
 17% das moradias possuem acima de 10SM

# RENDA DOMICILIAR

Empreendimento localizado em uma região de transição entre as rendas de R\$ 2.400 a R\$ 5.000, nas regiões até 1km, e de R\$ 5.000 a acima de R\$ 11.000 nos distritos do Tatuapé, Carrão, Belém, entre outras regiões.

As rendas abaixo de R\$ 5.000 se concentram em regiões como Cangaíba, Vila Matilde por exemplo, enquanto as rendas maiores são encontradas em distritos como Mooca, e localidades em torno da Av Reg. Feijó, e em direção ao Centro de São Paulo.

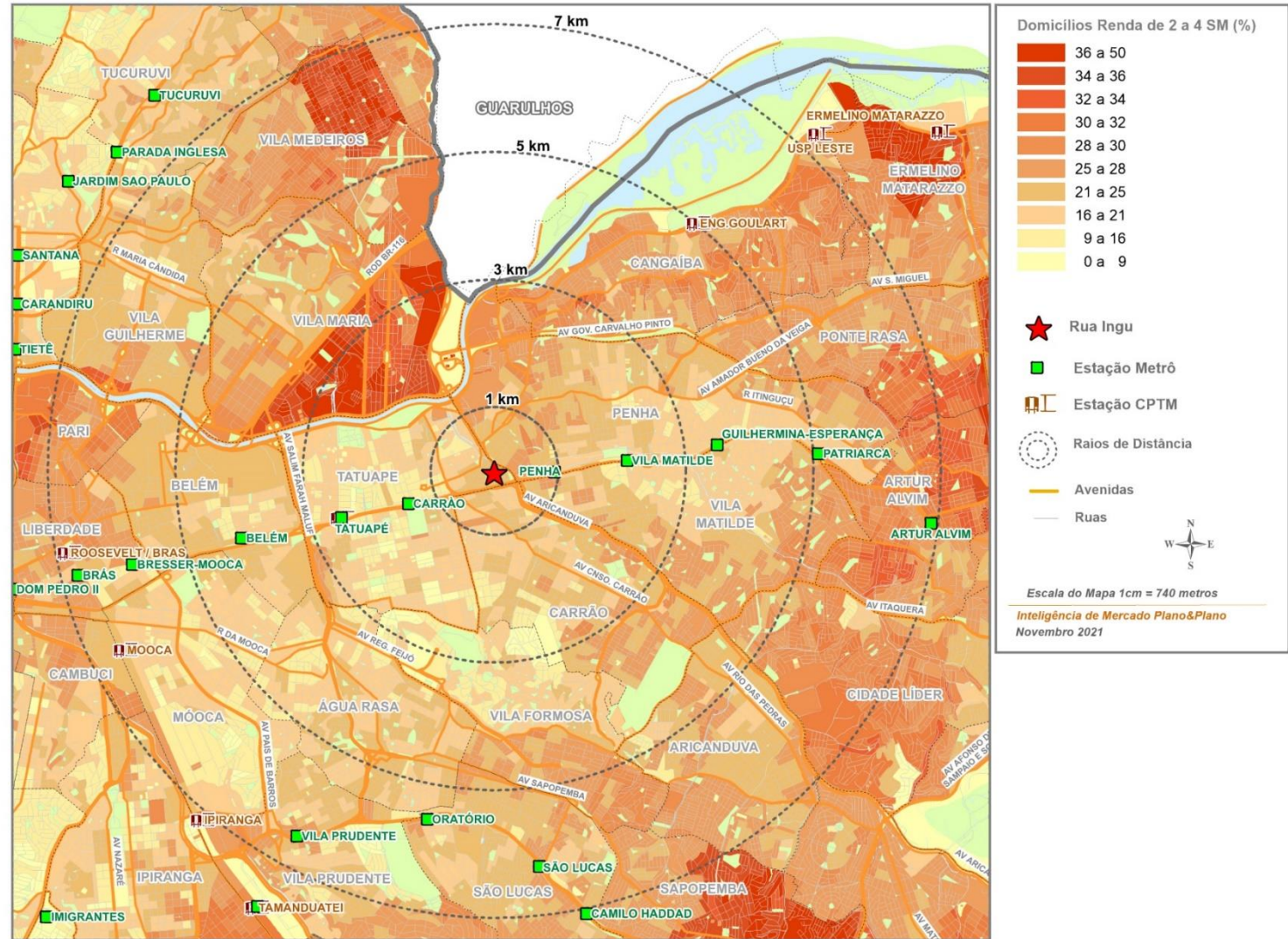
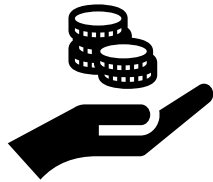


# PERCENTUAL DOMICÍLIOS 2 A 4 SM

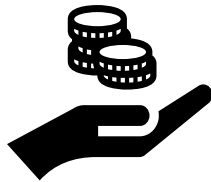
Entre 25 a 30% dos domicílios no raio de 3 km (em média) apresentam renda de 2 a 4 salários mínimos.

Regiões como Vila Maria e Vila Medeiros empreendimento esse percentual aumenta chegando a 50% das residências nessa faixa de renda.

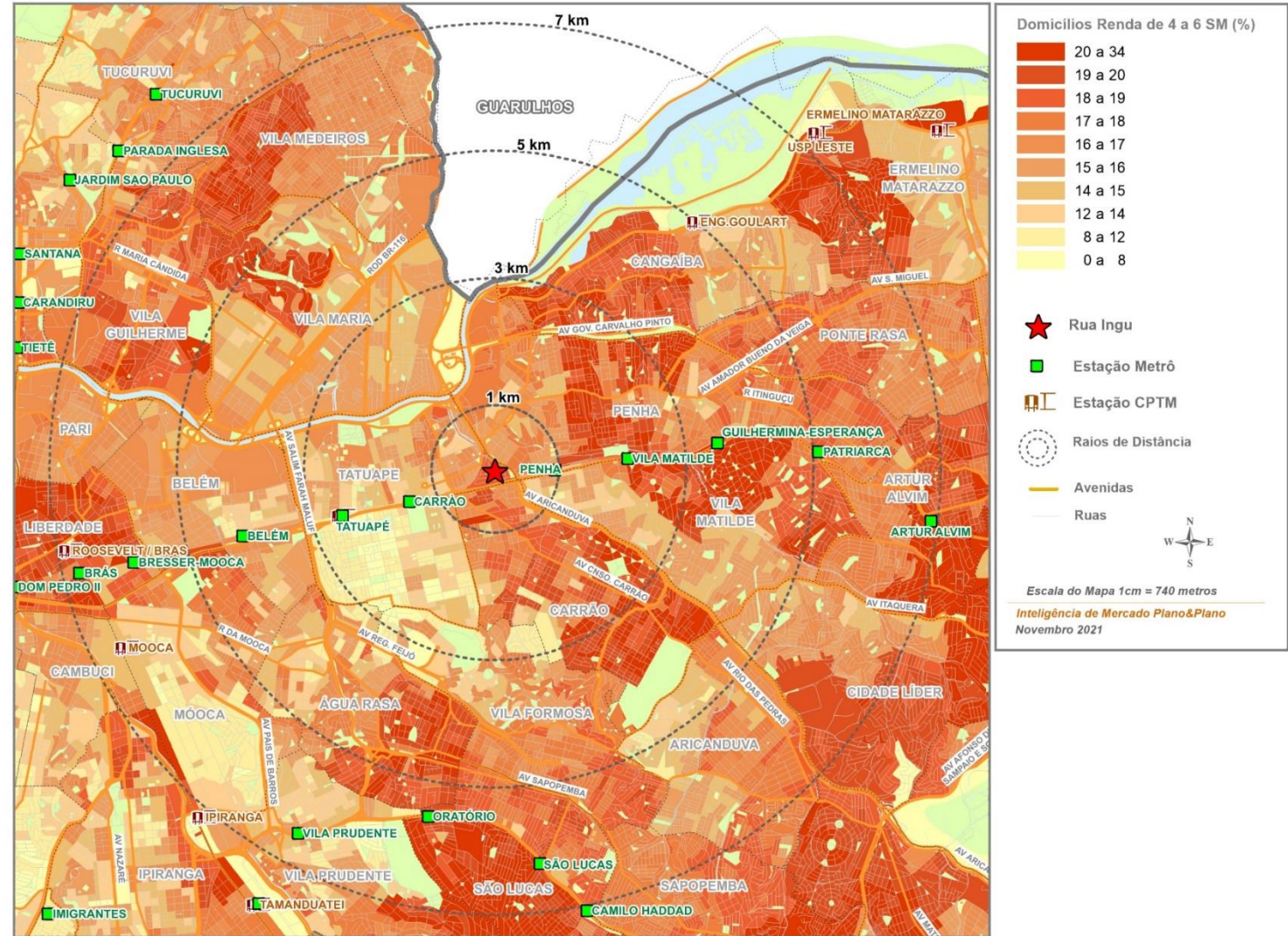
Em torno de 30% da região possui ganhos de até 4SM



Na área de influência do terreno há média de 18% a 20% dos domicílios com renda de 4 a 6 salários mínimos, havendo pequenos territórios em Itaquera, onde esta situado o terreno e Artur Alvim onde esse percentual é de 20% a 23%.



Até 23% das moradias no raio de 3km possuem ganho de 4 a 6SM



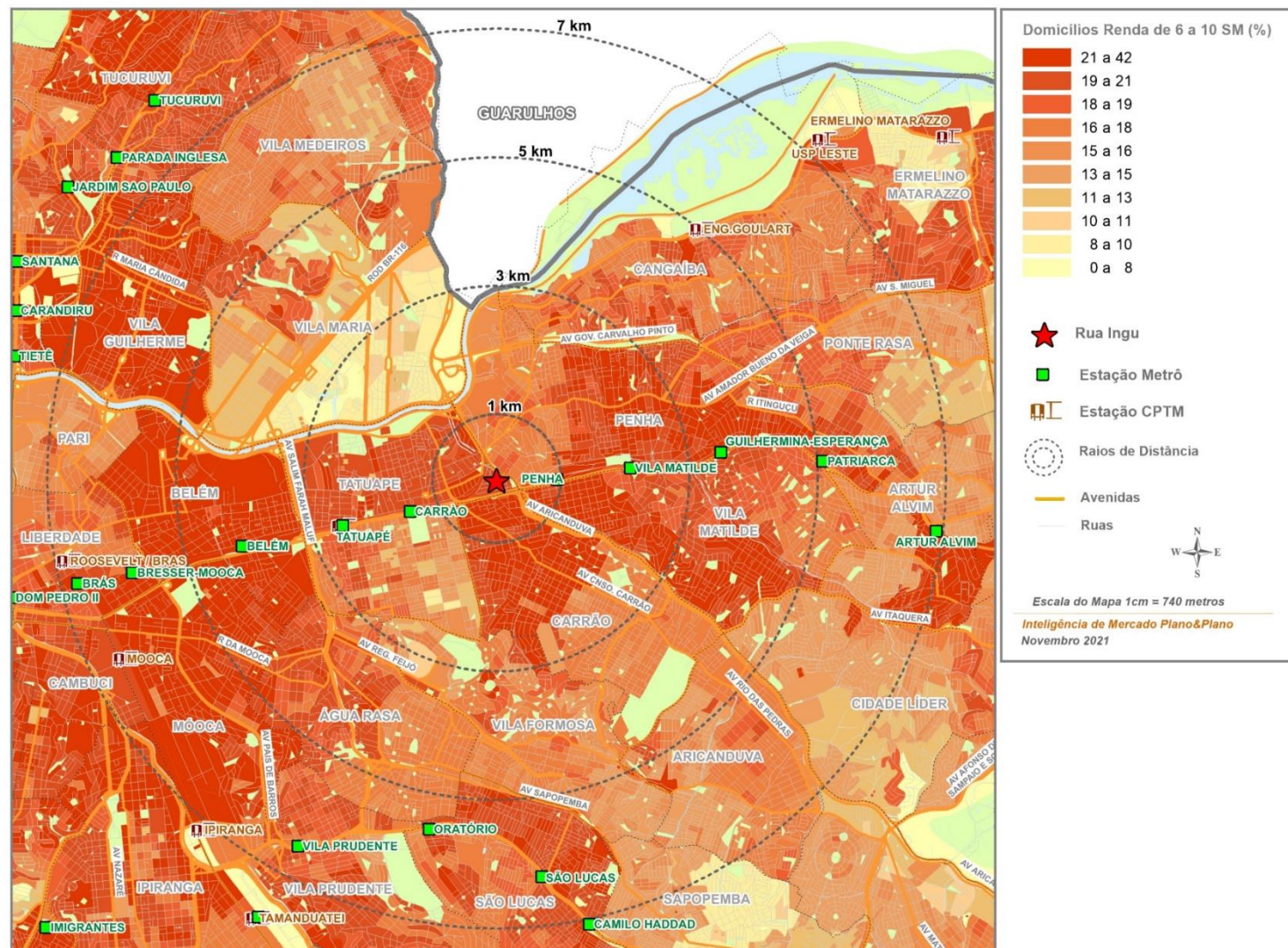
# PERCENTUAL DOMICÍLIOS 6 A 10 SM

Dentro do raio de 3 quilômetros de distância do terreno, **19% a 21%** dos domicílios em média possuem renda de 6 a 10 salários mínimos.

A partir de 3 quilômetros, o entorno do terreno apresenta **três tipos** de bolsões com diferentes concentrações de domicílios na faixa de renda mencionada: A região do Tatuapé, do Carrão e também da Penha há condensação de casas com renda até 10SM

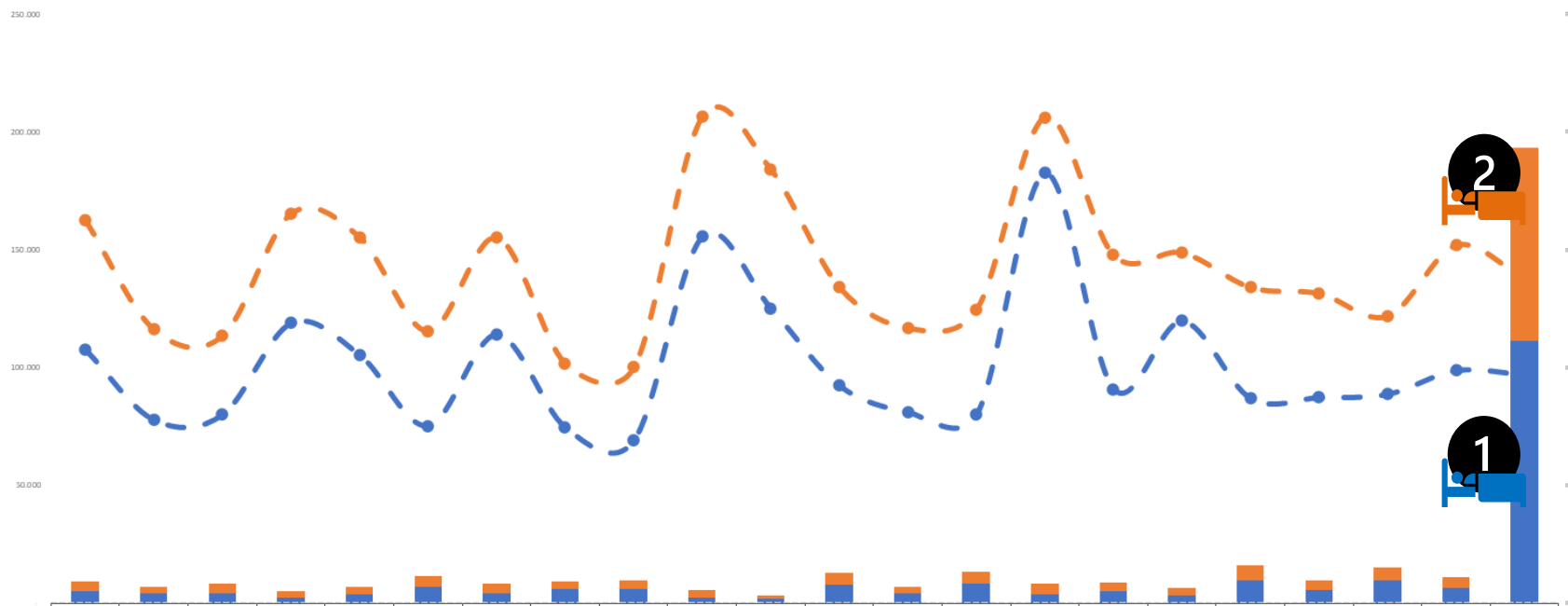


Até 23% das moradias no raio de 3km possuem ganho de 4 a 6SM

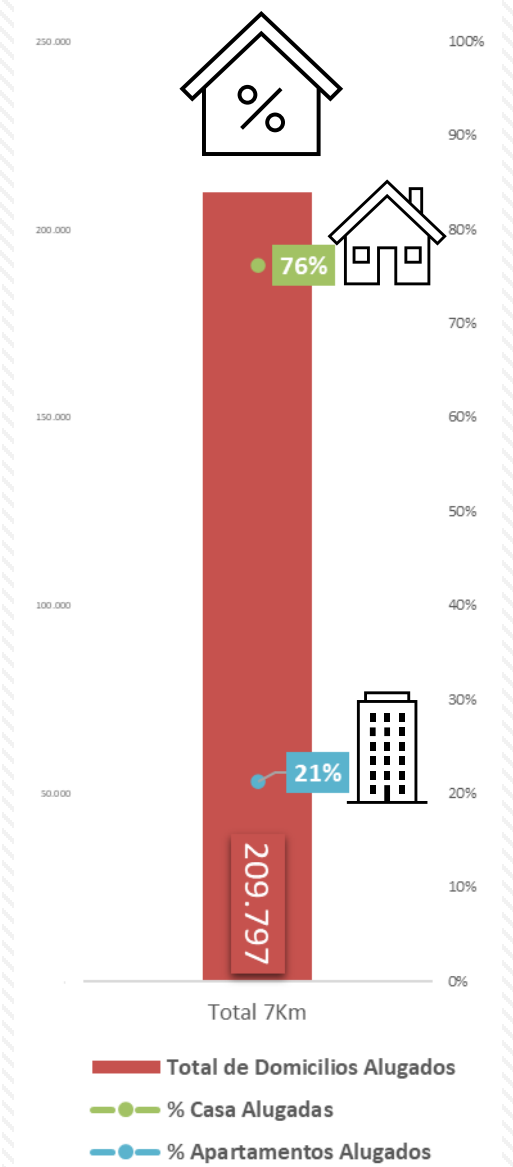




# RESUMO LOCAÇÃO



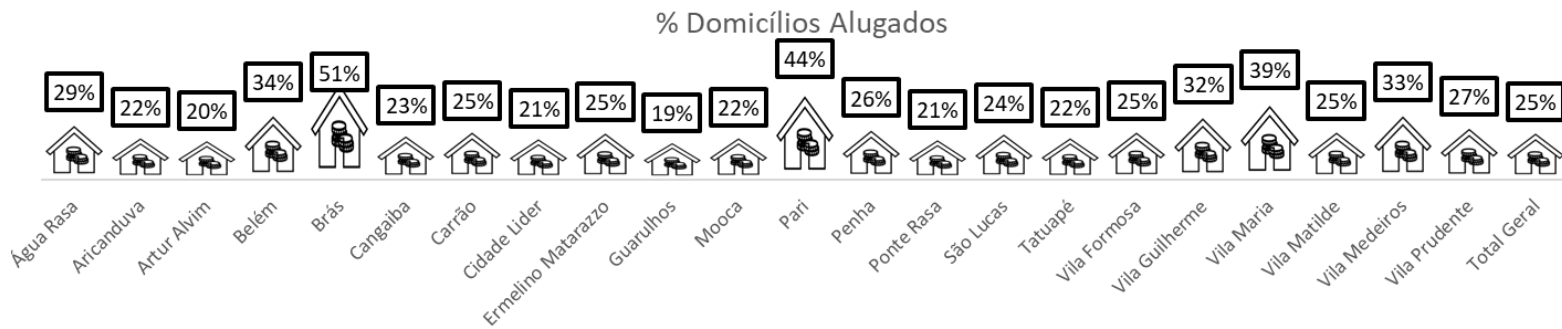
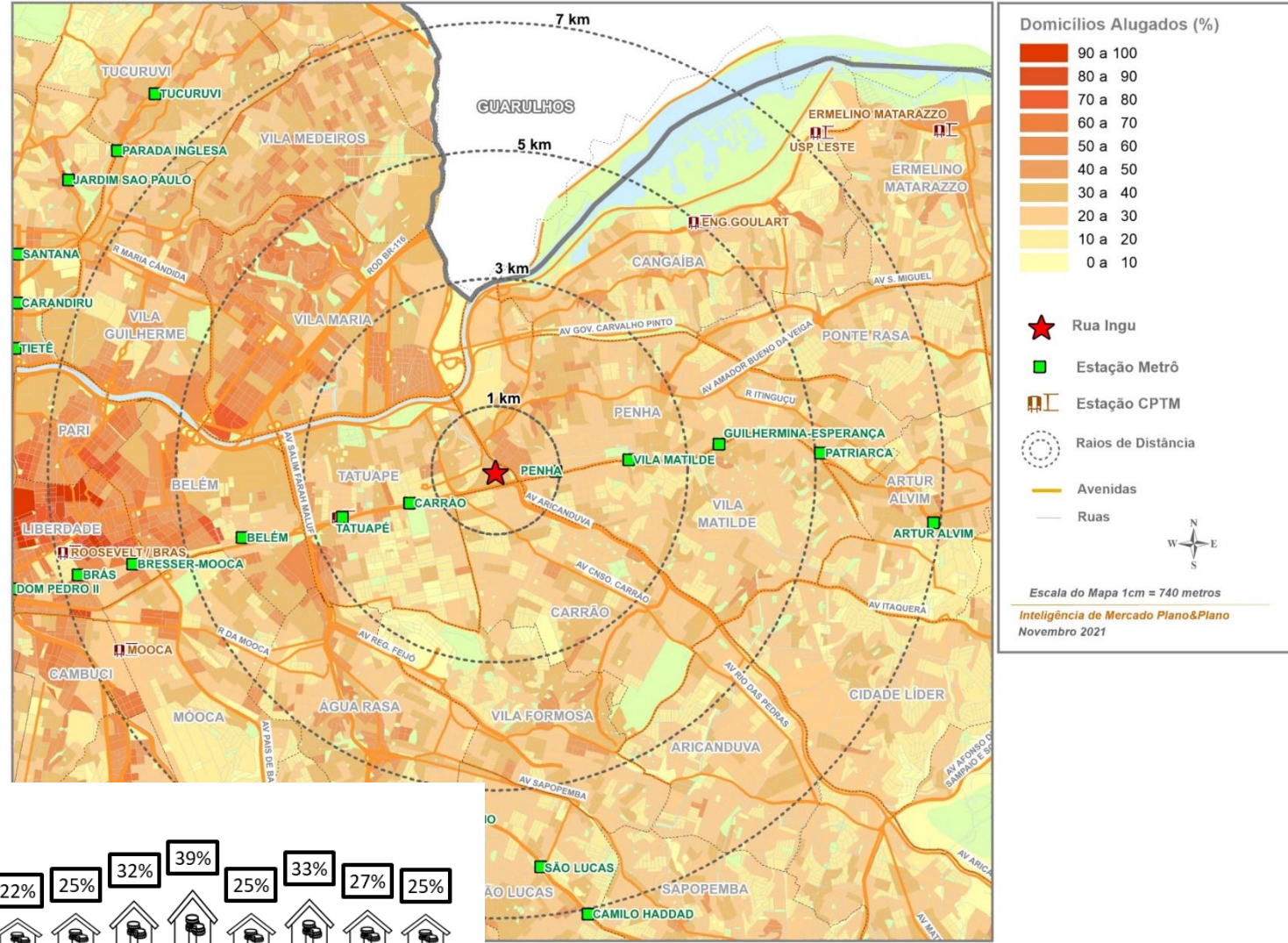
	Água Rasa	Aricanduva	Artur Alvim	Belém	Brás	Cangaíba	Carrão	Cidade Líder	Ermelino Matarazzo	Móoca	Pari	Penha	Ponte Rasa	São Lucas	Tatuapé	VI Formosa	VI Guilherme	VI Maria	VI Matilde	VI Medeiros	VI Prudente	Total Geral
Domicílios Alugados - 2 Dorm	4.296	2.868	3.959	2.911	3.057	4.415	3.938	3.234	3.255	3.163	1.373	5.139	2.903	5.096	4.305	3.761	3.095	6.607	4.236	5.543	4.863	82.017
Domicílios Alugados - 1 Dorm	5.066	4.044	4.268	2.355	3.709	7.080	4.160	6.028	6.202	2.551	1.805	7.936	4.211	8.112	3.885	5.163	3.500	9.668	5.404	9.709	6.395	111.251
Valor Médio de Locação - 1 Dorm	R\$ 1.077	R\$ 778	R\$ 801	R\$ 1.190	R\$ 1.054	R\$ 754	R\$ 1.141	R\$ 747	R\$ 691	R\$ 1.557	R\$ 1.253	R\$ 924	R\$ 811	R\$ 800	R\$ 1.827	R\$ 910	R\$ 1.198	R\$ 870	R\$ 873	R\$ 888	R\$ 988	R\$ 970
Valor Médio de Locação - 2 Dorm	R\$ 1.626	R\$ 1.163	R\$ 1.137	R\$ 1.655	R\$ 1.554	R\$ 1.156	R\$ 1.553	R\$ 1.019	R\$ 1.003	R\$ 2.066	R\$ 1.841	R\$ 1.342	R\$ 1.170	R\$ 1.248	R\$ 2.063	R\$ 1.478	R\$ 1.489	R\$ 1.341	R\$ 1.316	R\$ 1.221	R\$ 1.520	R\$ 1.378



Dados: IBGE – Projetado. Informações dos 21 distritos dentro do raio de 7km do endereço do empreendimento, análise não inclui Guarulhos por ter preços divergentes..

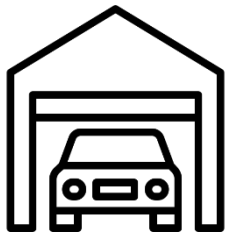
# PERCENTUAL DE DOMICÍLIOS ALUGADOS

No entorno imediato do empreendimento (raio de 3 km), entre 30 e 50% dos domicílios são alugados.

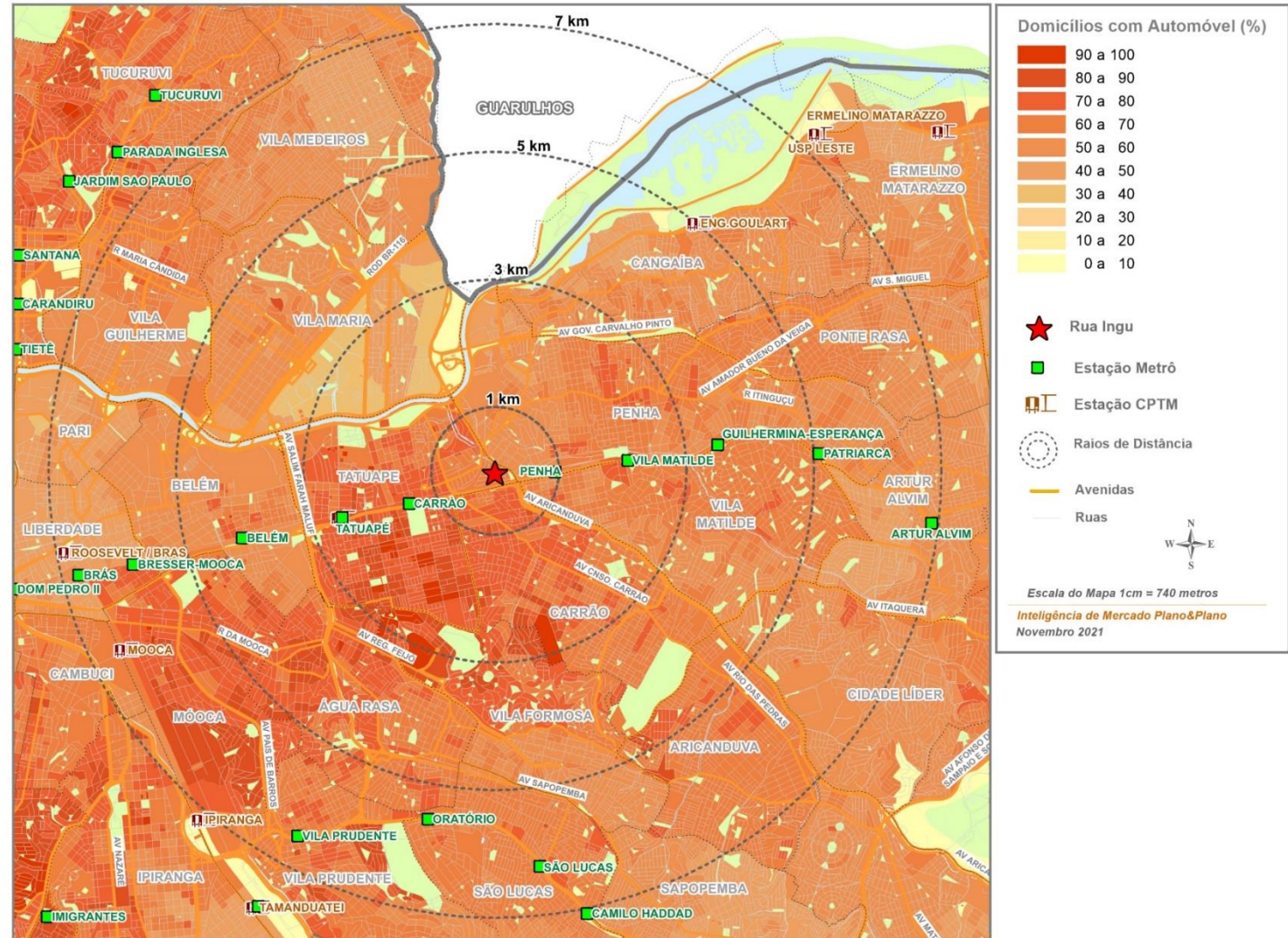


# PERCENTUAL DE DOMICÍLIOS COM AUTOMÓVEL

Em um raio de 7 quilômetros em torno do terreno em média de 40% a 60% dos domicílios possuem automóvel, exceto em Cidade Líder e Sapopemba, e também na Vila Maria onde cerca de 30% a 40% dos domicílios possuem automóvel.

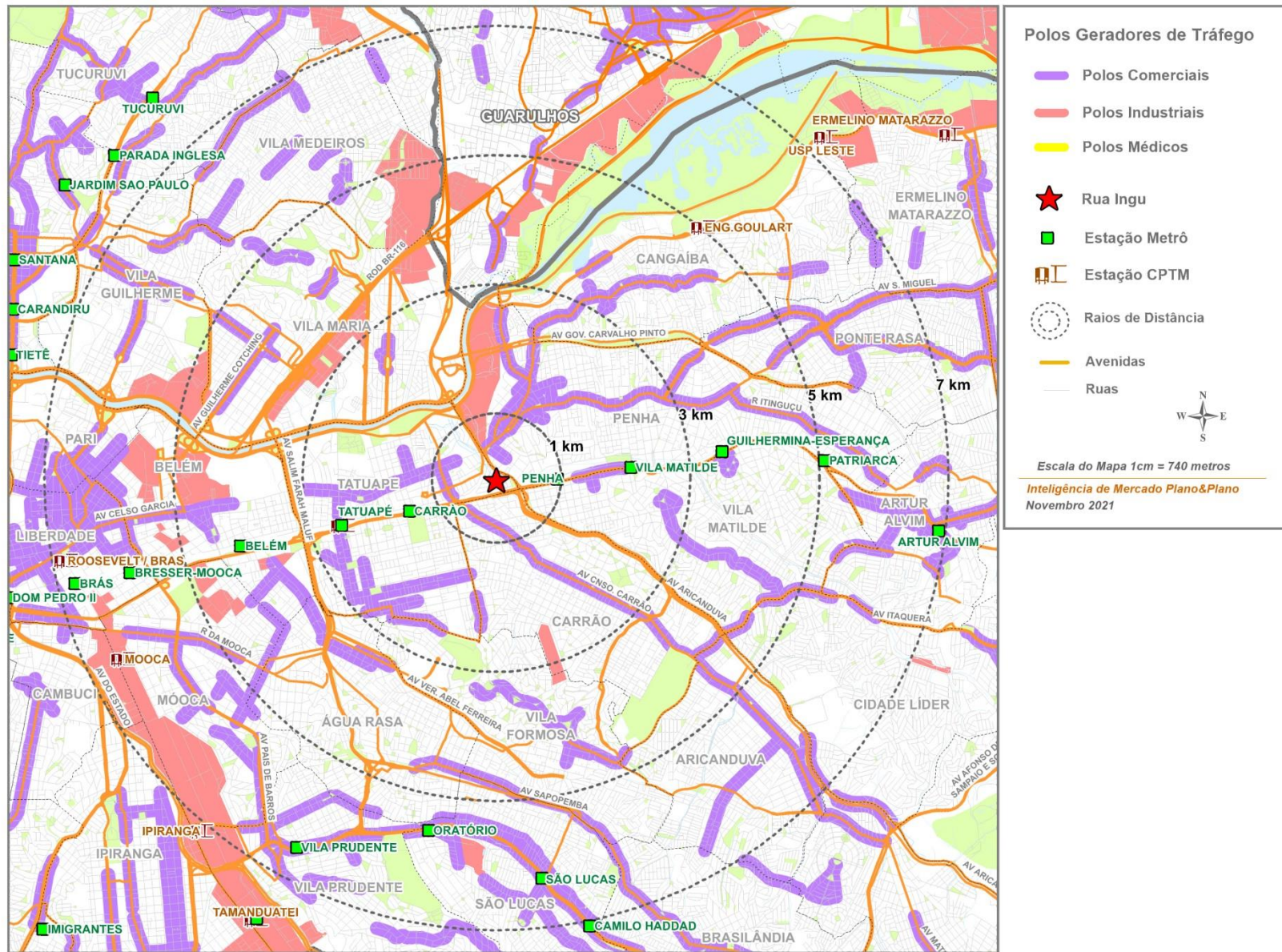
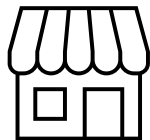


Há predominância de casas com automóvel, principalmente próximo a Av Regente Feijó e Av. Salim Farah Maluf

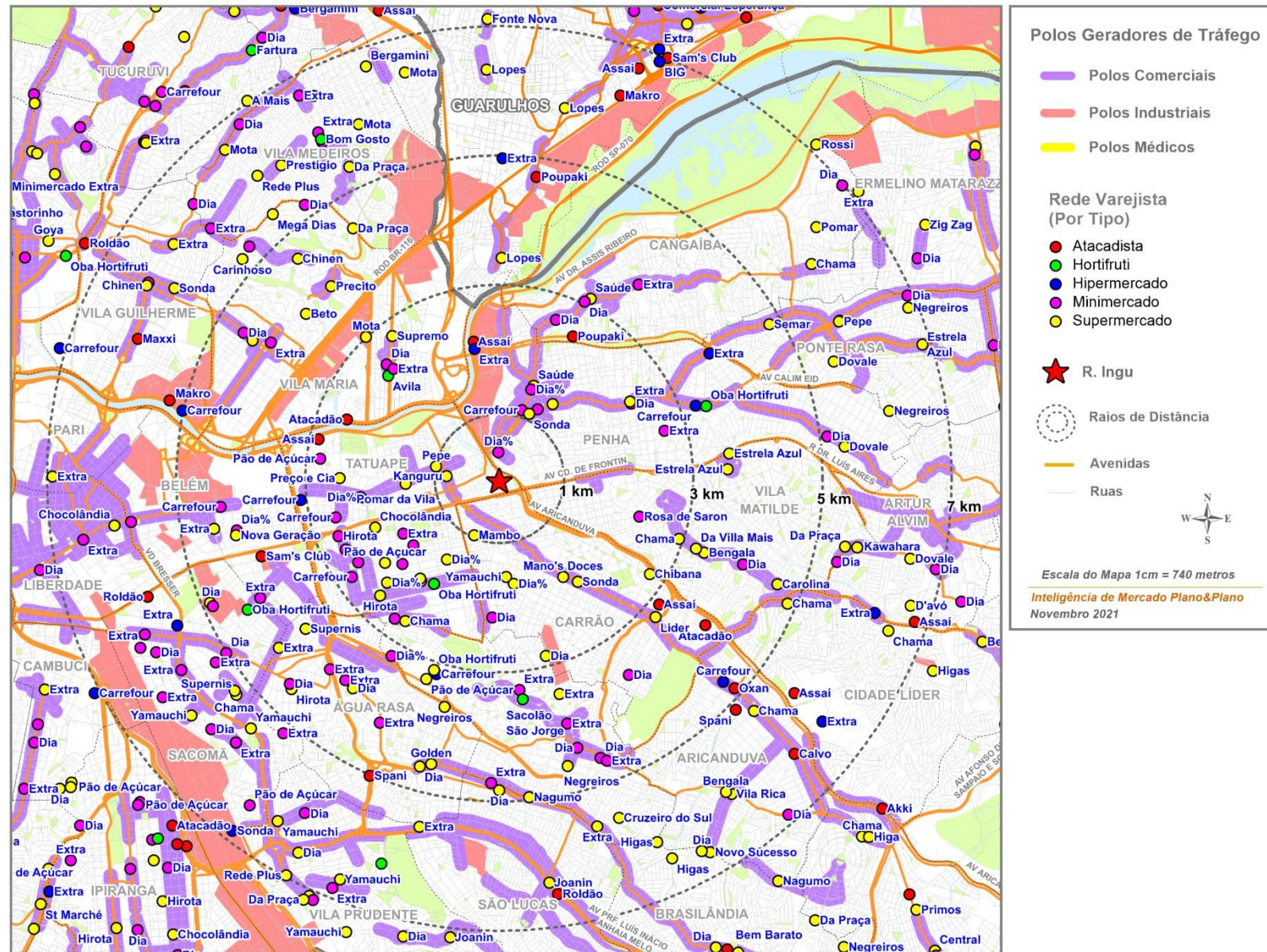


No raio de 1 km do empreendimento há 2 grandes corredores, o da Av. Conselheiro Carrão e o da Av. Celso Garcia e Av. Amador Bueno da Silva com um grande polo comercial.

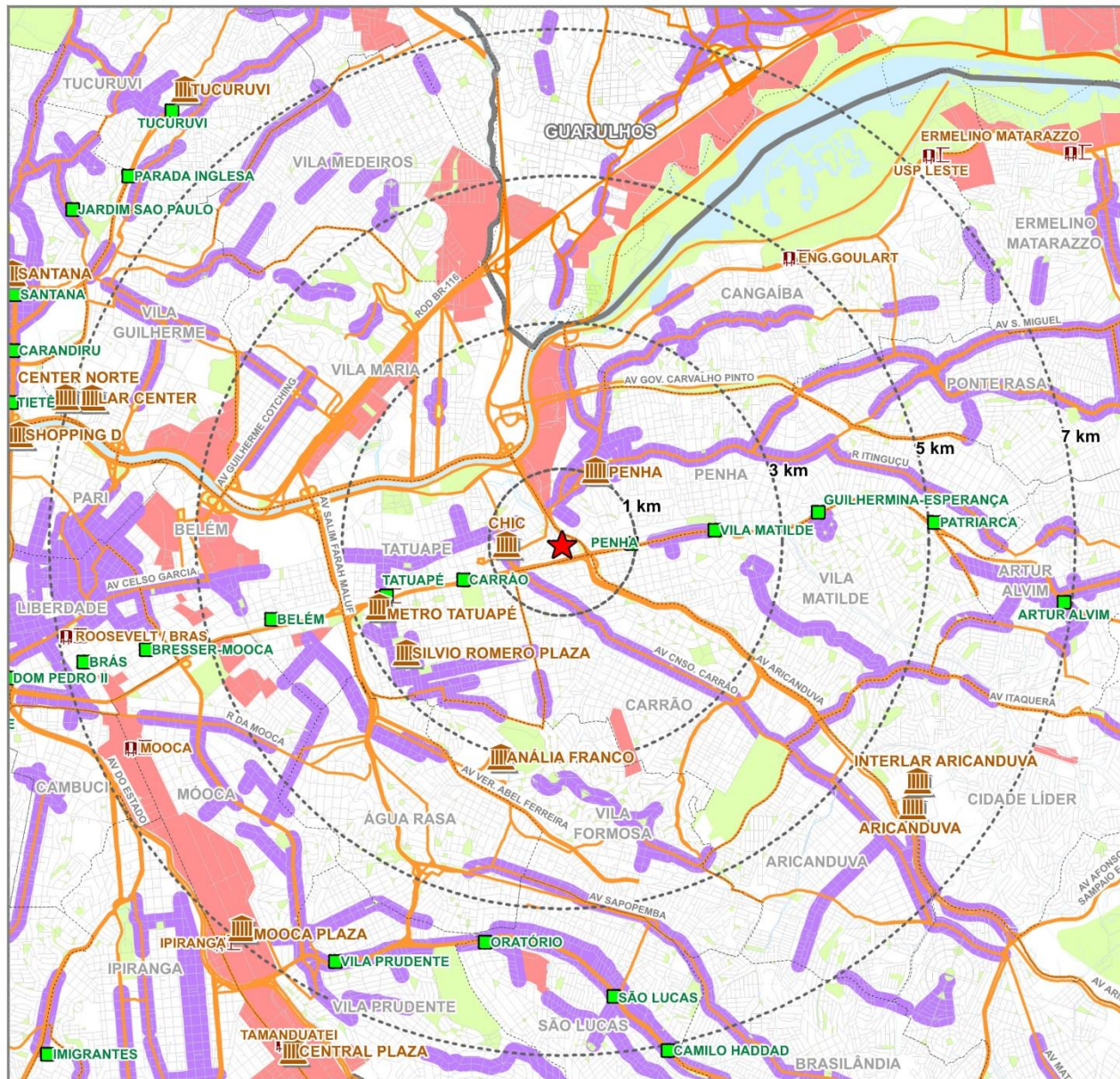
Ao longo da Marginal Tietê e nas proximidades da Av. Salim Farah Maluf é notável a presença de Polo Industrial.



Ampla rede de supermercados hipermercados e hortifruti nessa região local com diversos comércios.



No raio de 3 km do empreendimento com o Shopping Penha, Shopping Metrô Tatuapé e Shopping Anália Franco.



**Polos Geradores de Tráfego**

- Polos Comerciais
- Polos Industriais
- Polos Médicos
-  Shopping Centers
- ★ Rua Ingu
- Estação Metrô
-  Estação CPTM
-  Raios de Distância
- Avenidas
- Ruas

Escala do Mapa 1cm = 740 metros  
Inteligência de Mercado Plano&Plano  
Novembro 2021



**SHOPPING PENHA**



**SHOPPING METRÔ TATUAPÉ**



**SHOPPING SILVIO ROMERO PLAZA**



**SHOPPING ANÁLIA FRANCO**



# 03

## PRODUTO PROPOSTO



IMPLANTAÇÃO, PLANTAS E DIFERENCIAIS.





# FICHA TÉCNICA

Endereço: Rua Ingu, s/n – Tatuapé

Arquitetura: Felipe Dias Ribeiro Luciano

Paisagismo: Studio +FCK

Área do terreno: 5.758,54m<sup>2</sup>

Total de unidades: 861

**HIS 1 e 2 | R2V**

Número de torres: 3

**Torre A – 285 Unidades + 11 Térreo**

**Torre B – 260 Unidades + 9 Térreo**

**Torre C – 285 Unidades + 11 Térreo**

Metragem:

**1 DORM: 27m<sup>2</sup> c/ sacada**

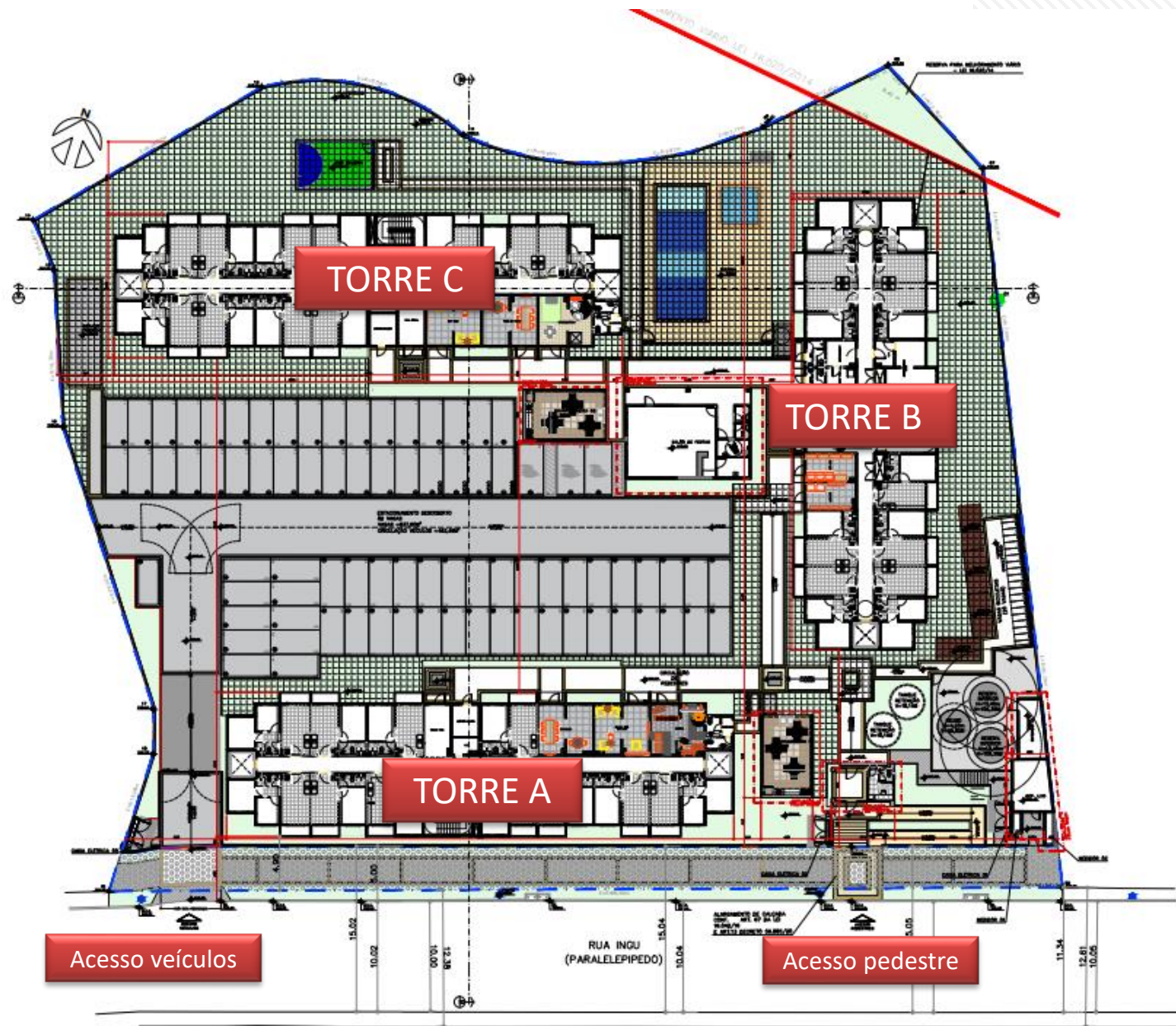
**2 DORMS: 35m<sup>2</sup> c/ sacada**

Número de Pavimentos: 19 e 20

Elevadores: 3 por Torre

Vagas: 75 automóveis + 3 PNE + 4 Idoso + 20 bicicletas







### 1 DORM

### Planta Tipo

Planta de meio com 28,64m<sup>2</sup>

Cozinha e Área de Serviço entregues com piso cerâmico e uma fiada de azulejo sobre bancada/tanque

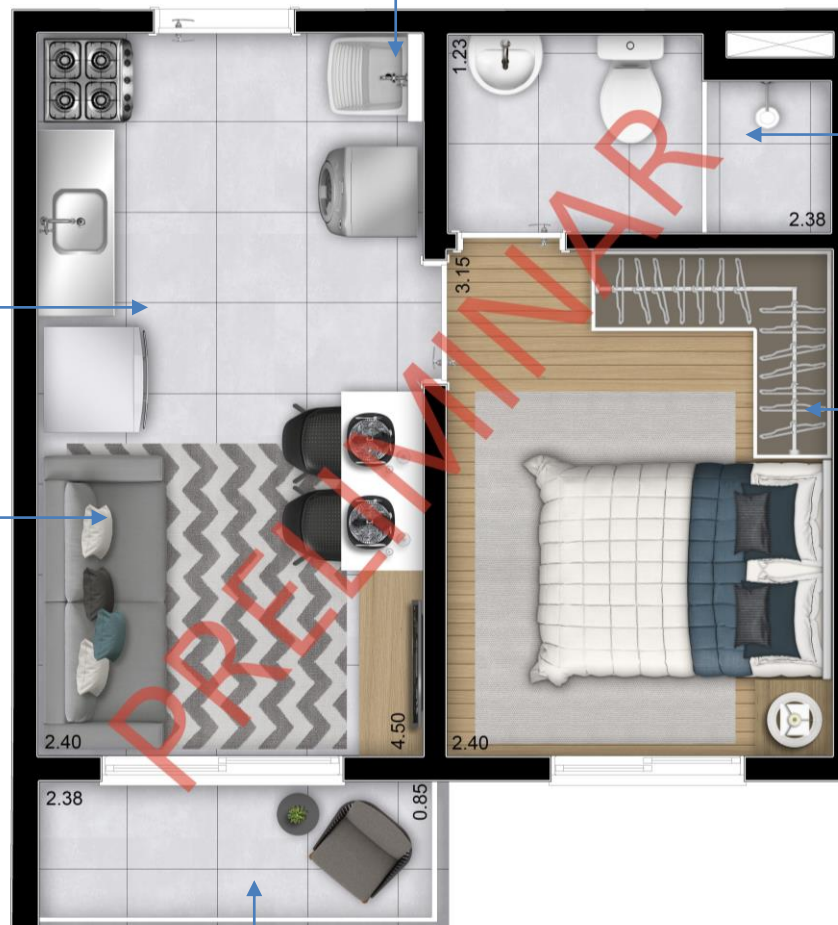
Cozinha integrada com a sala

Tanque e Ponto p/ Máquina de Lavar

Banheiro: bacia com caixa acoplada válvula dual flux. Azulejado na área do box.

Amplo dormitório entregue com piso laminado

Terraço





Planta modelo de  
**2 DORMS**

32,39m<sup>2</sup> a 32,94m<sup>2</sup>

Cozinha e Área de Serviço entregues com piso cerâmico e uma fiada de azulejo sobre bancada/tanque

Sala e cozinha integradas.

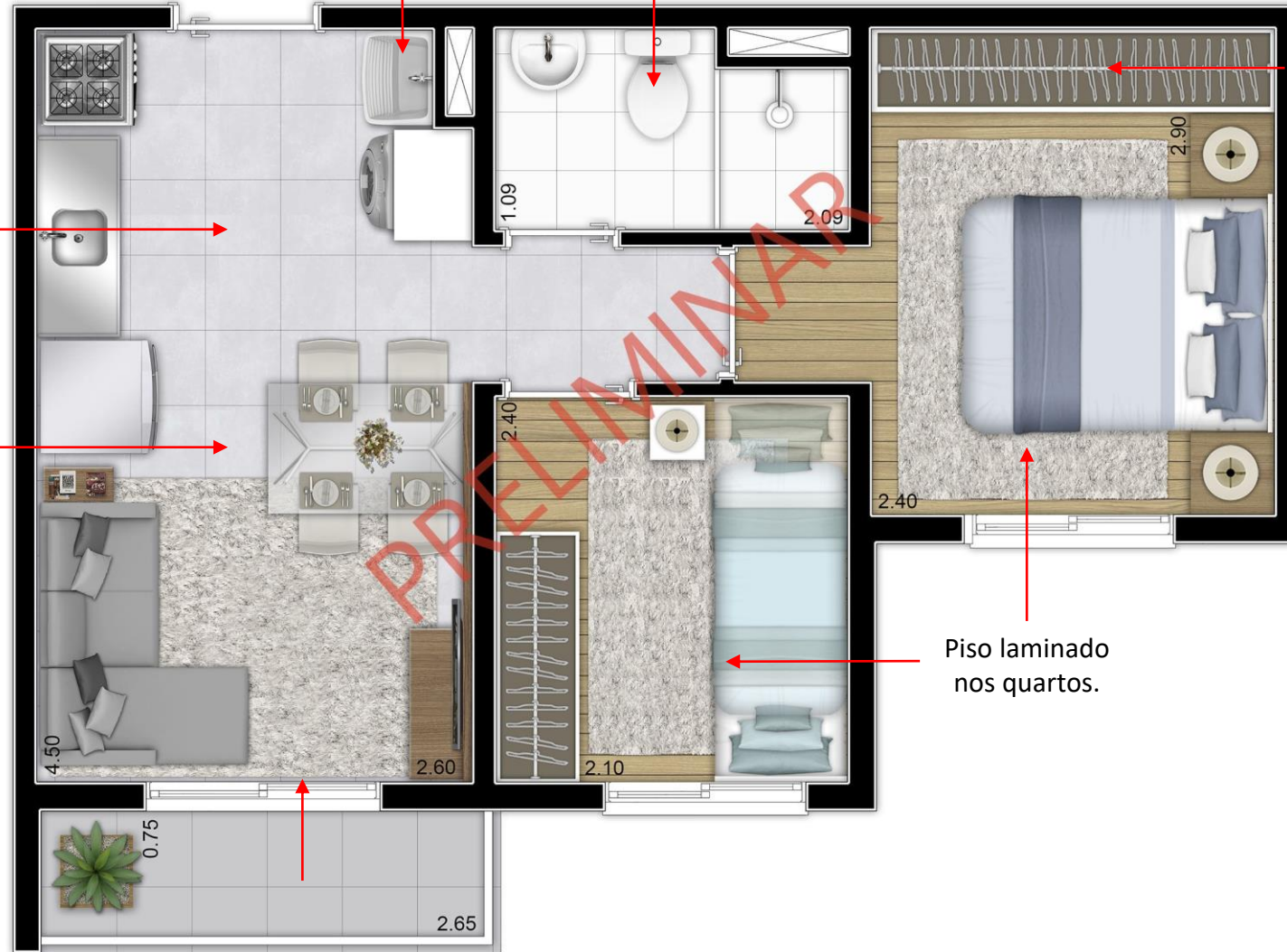
Ponto para máquina de lavar e tanque.

Banheiro: bacia com caixa acoplada válvula dual flux. Azulejado na área do box.

Dormitório com espaço para armário em toda parede.

Piso laminado nos quartos.

Ampla caixilha na sala



## DESCRIÇÃO DO PRODUTO

Programa de áreas comuns.



### Lazer:

-  Salão de Festas
-  2 Churrasqueiras
-  Playground
-  Bicicletário
-  Piscina Adulto e Infantil
-  Mini Quadra de Areia
-  Sala Funcional
-  2 Sala Multiuso
-  PetCare
-  Mini Mercado
-  Delivery
-  Brinquedoteca
-  Sala de Estudos

### Diferenciais do projeto.

- Torneira automática com temporizador nas áreas comuns
- Bacias com sistemas DualFlux
- Reaproveitamento de água da chuva
- Previsão para medição individual de gás
- Medição individual de água
- Coleta seletiva planejada
- Sensores de presença nas áreas comuns dos andares dos apartamentos, contribuindo para a economia de energia elétrica
- Iluminação de todas as áreas comuns em LED.
- Infraestrutura para sistema de ar nas áreas de lazer (Salão de festas e Sala Funcional) e portaria



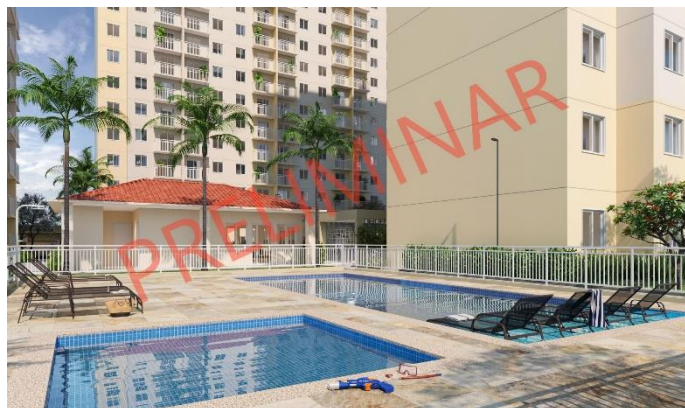
## Diferenciais das Unidades.



- Bacias com sistema DualFlux
- Dormitórios entregue com piso laminado
- Banheiro entregue azulejado na área do box
- Cozinha entregue azulejada sobre bancada
- Área de serviço entregue azulejada sobre tanque



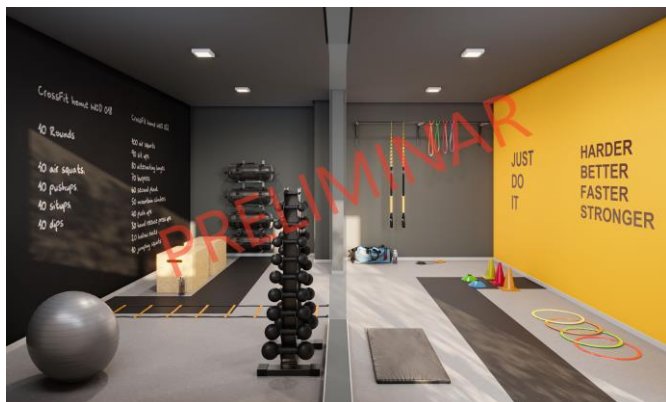
 Mini Quadra



 Piscinas




 Playground



 Sala Funcional



 Salão de Festas



 Salão de Jogos






 Delivery



 Espaço Pet



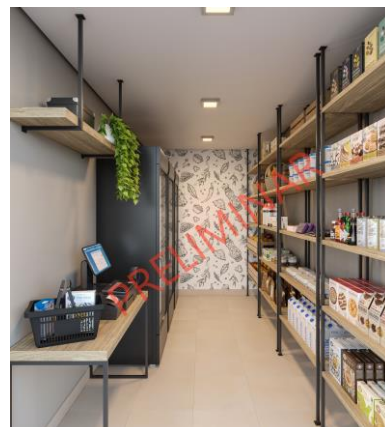
 Brinquedoteca



 Food Bike e Feirinha




 Coworking



 Mini Mercado



 Horta e Bicicletário



 Churrascaria e Piscina

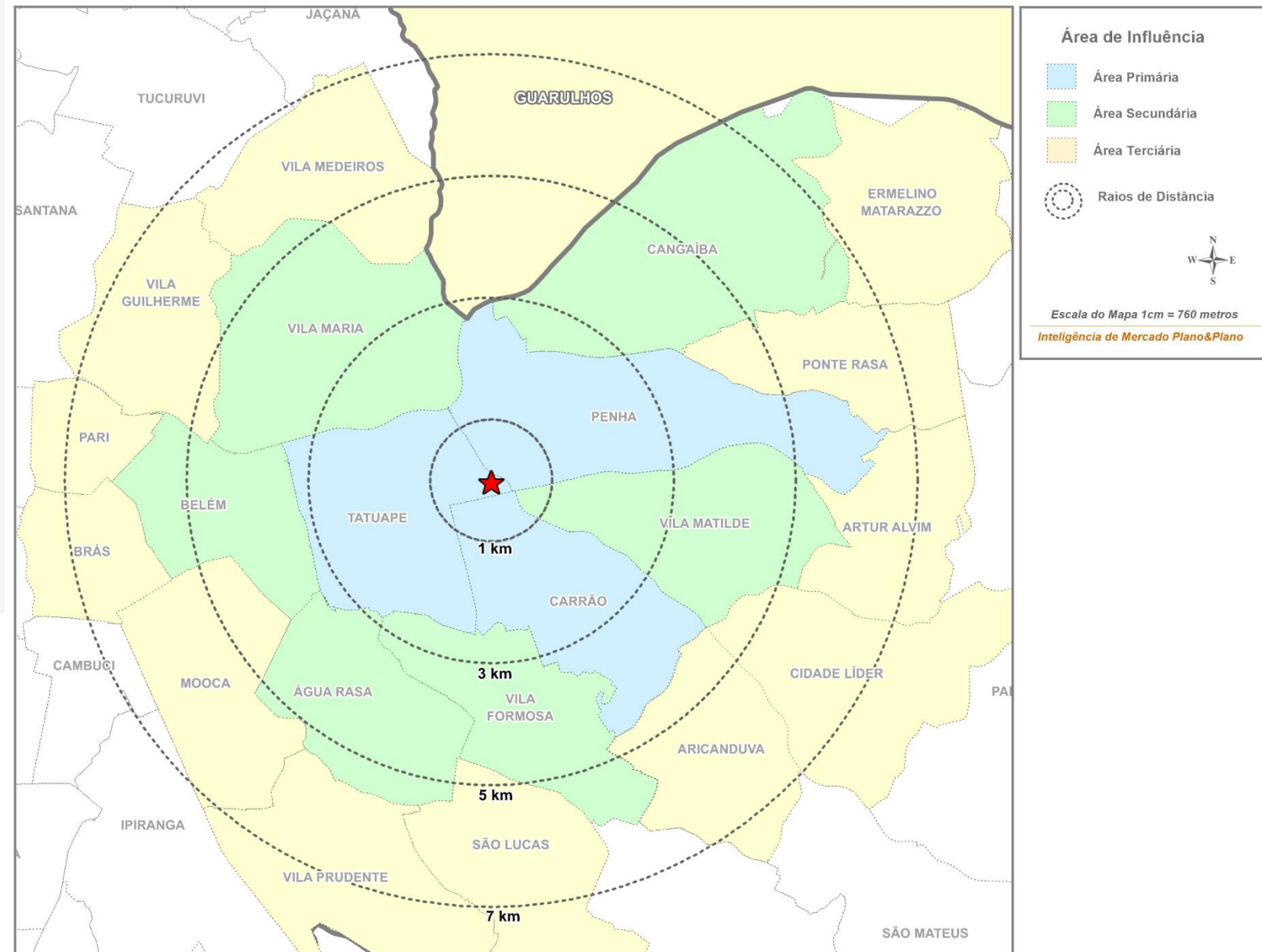


04

## PÚBLICO-ALVO

— —  
PERFIL E DEMANDAS.







**Renda** necessária entre o intervalo de **R\$ 2.500 a R\$ 4.300:**

- Solteiros;
- Jovem casal sem filhos;
- Casados com até 2 filhos;
- Divorciados;
- Viúvos;
- Casal maduro.
- Idade 23 +
- Classe C , C+ e C++





05

# MERCADO LOCAL



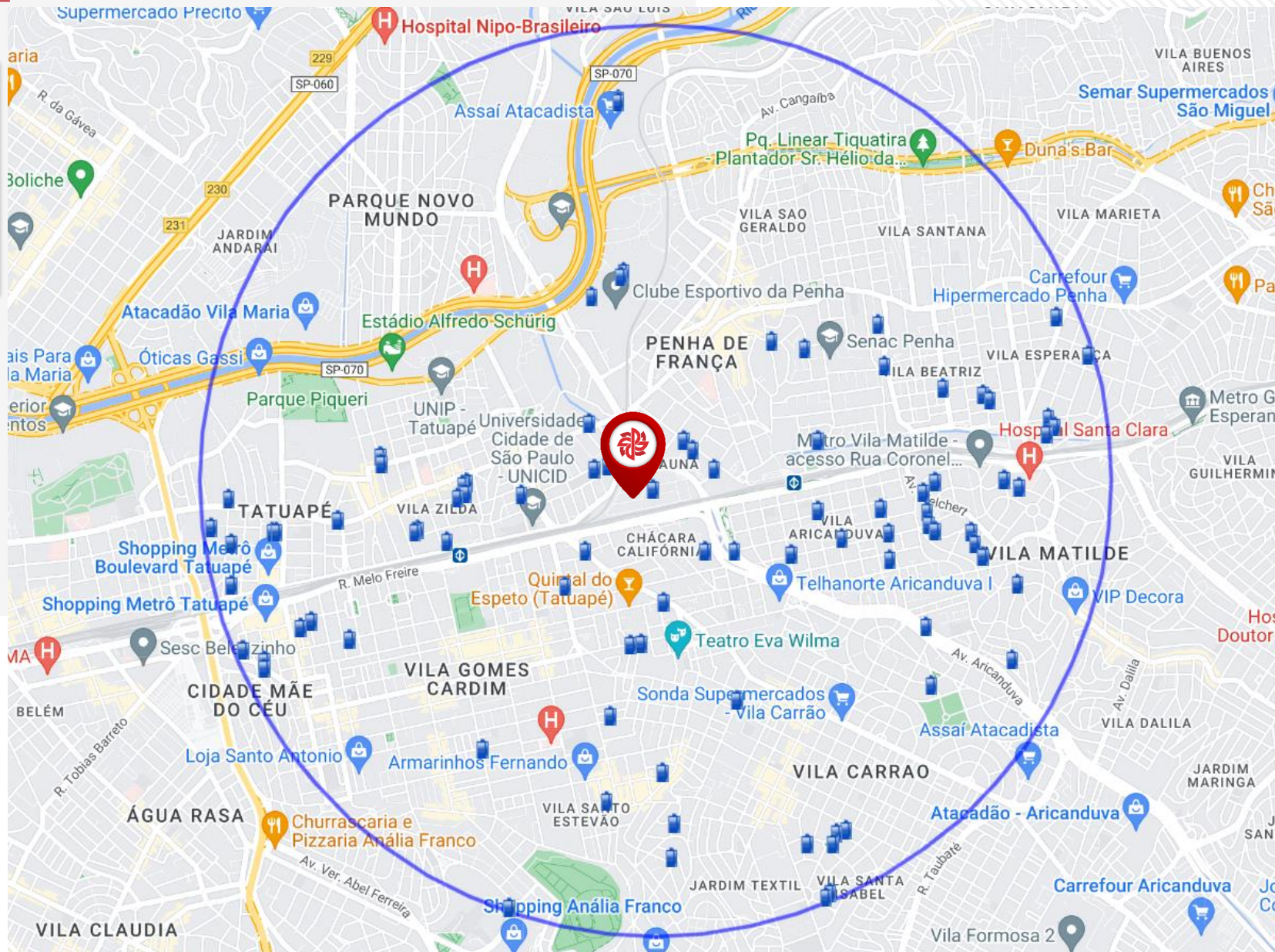


Raio de 3km

88 projetos

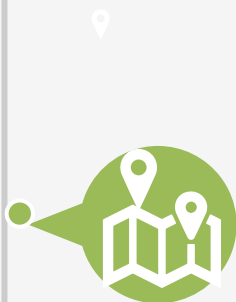
16.377 unidades

Jan/2019 até Março/23





Num raio de **3km** do empreendimento foram encontrados mais de 16mil unidades lançados no periodo de 2019 a 2023.



33% das unidades da região foram lançados em 2022.

Analises sem produtos P&P



Estoque atual (mar-23) de apenas 25% (4.062 unidades).

## Concorrência

## Lançamentos

## Estoque



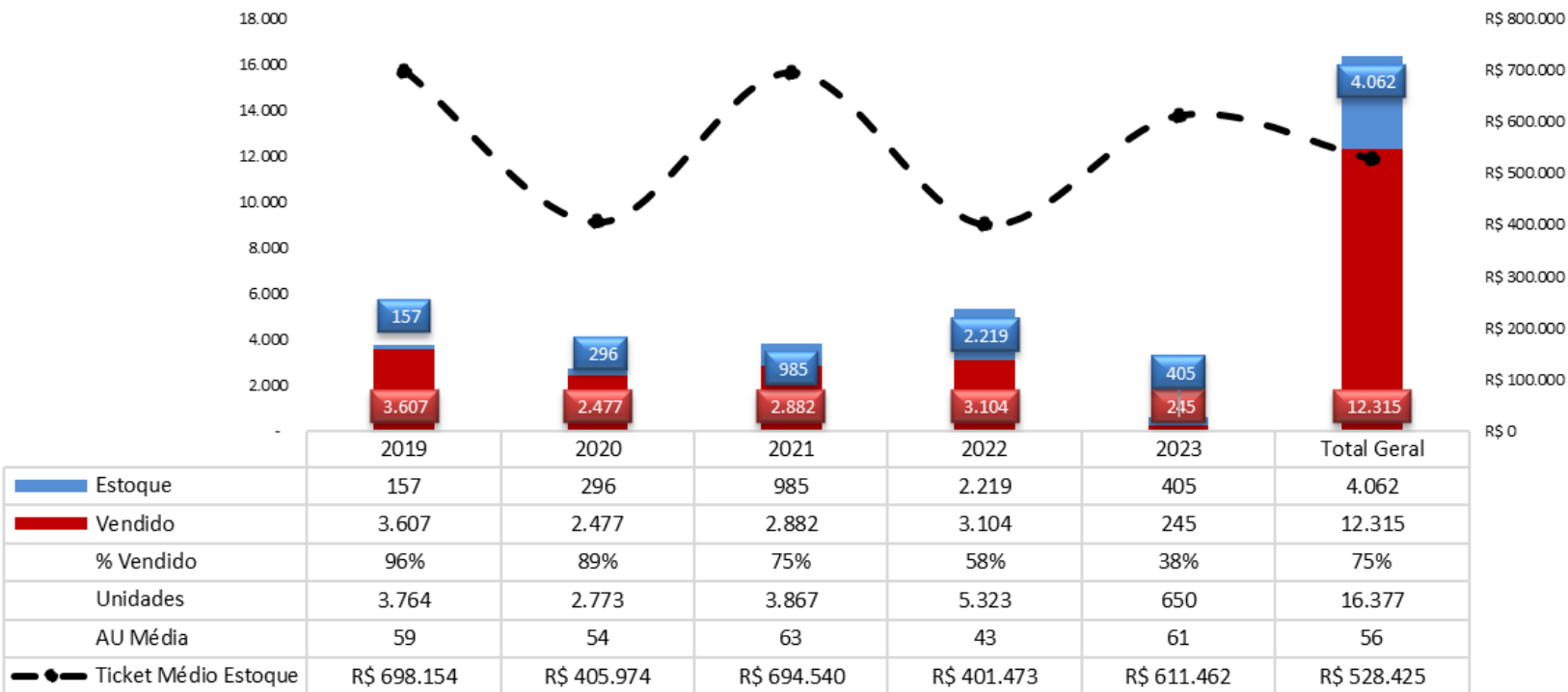
**2023: 650 unidades lançadas de jan/23 até agora – Preço de Estoque elevado para a região.**

Total de unidades **lançadas** de 2019 até agora: **16.377**

Unidades **vendidas** 12.315

**75%** de unidades absorvidas

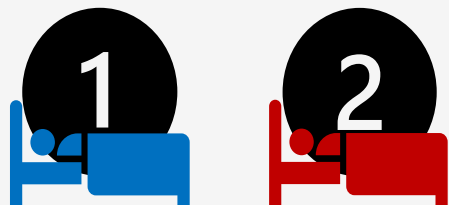
**Tipologias de Studio | 1 dorms a 4+**



\* Dados levantados num raio de 3km desde 2019. Análises sem produtos P&P. Levantamento concorrência realizado no dia 28 de março.



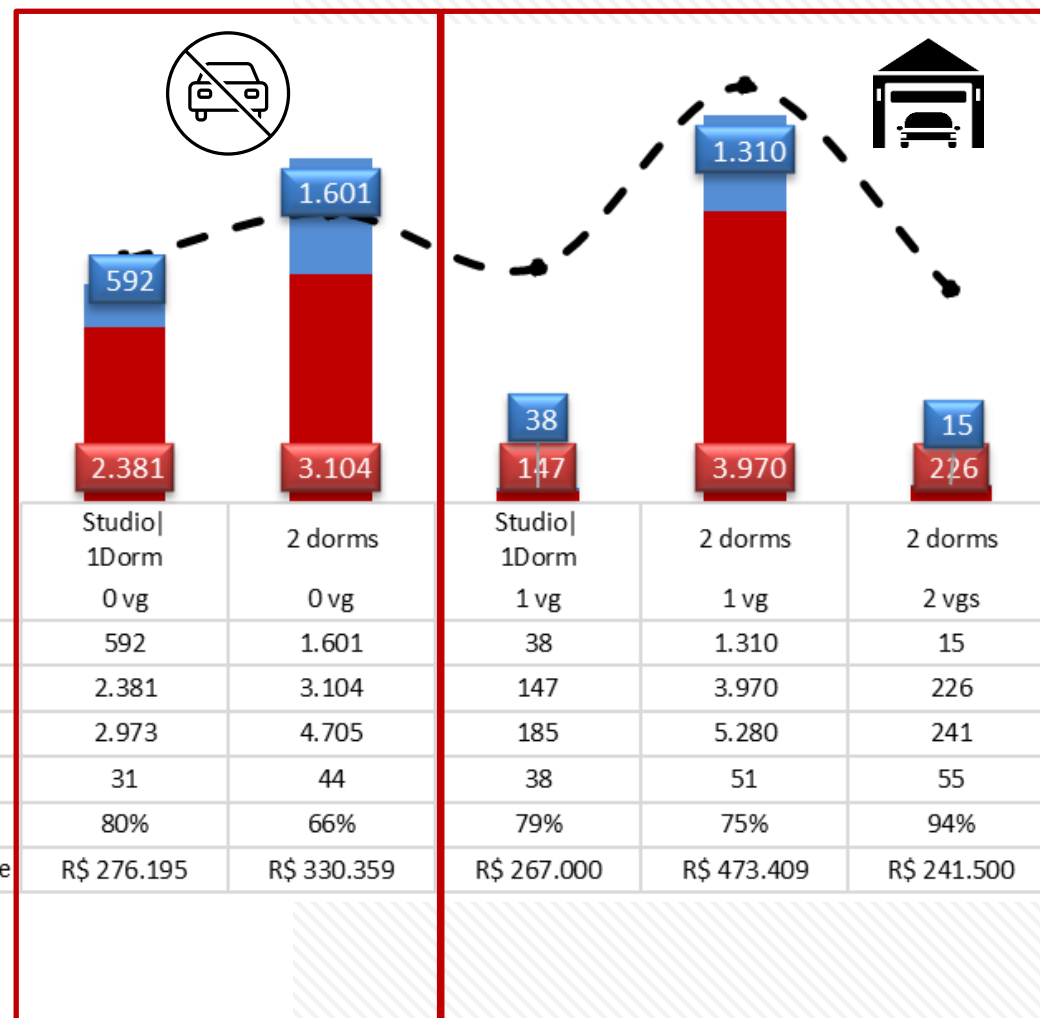
2019 a 2023: Mercado de 1 e 2 dormitórios



- 19% das ofertas são de **Studio e 1 dormitório**.
- 35% das unidades lançadas são de **2 dormitórios**

A região teve **excesso** de lançamentos de Studio|1 dorm e 2 dorms sem a vaga – **7.678 (47% do volume)**.

Essas tipologias similares estão com **71% de absorção**.



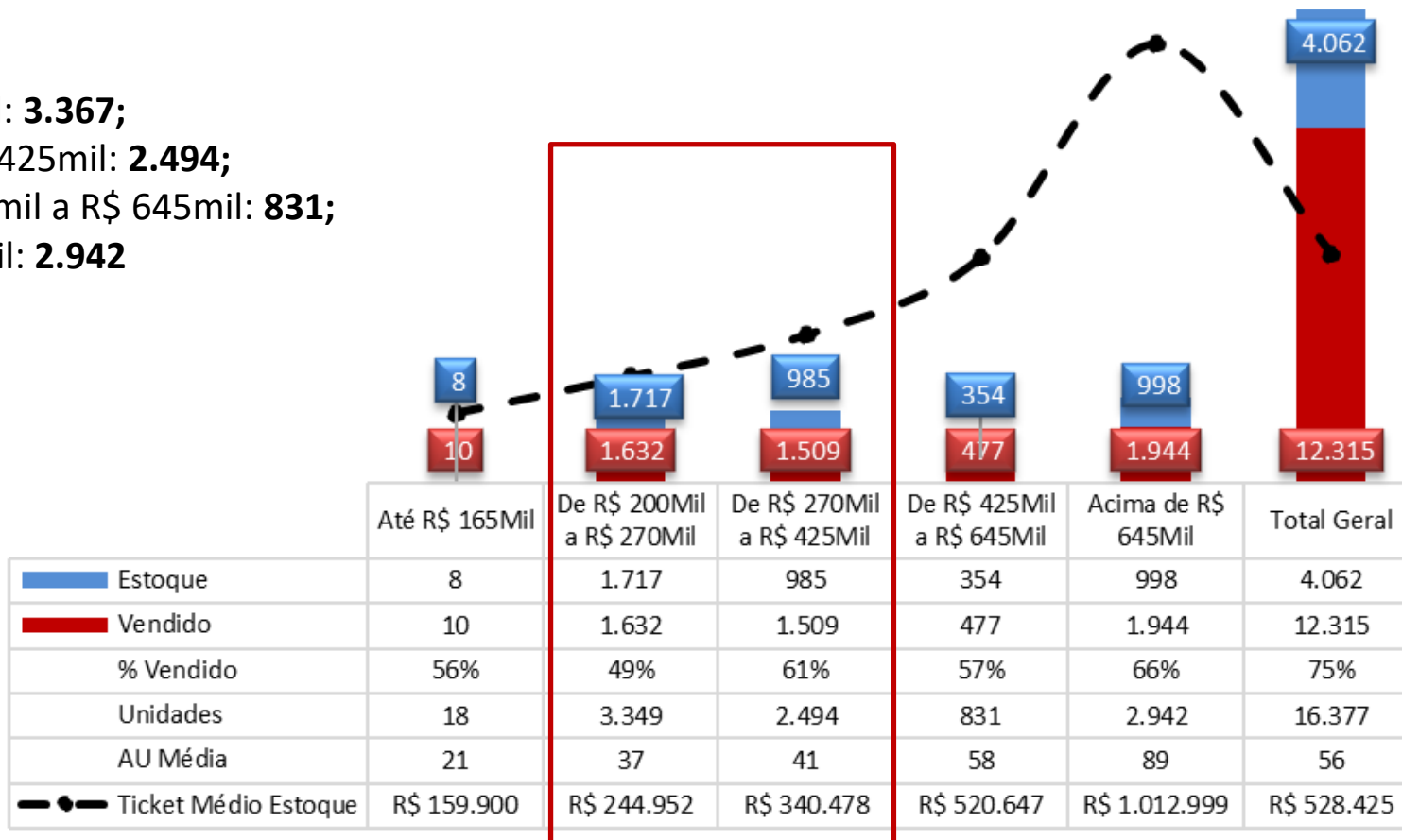
\* Dados levantados num raio de 3km desde 2019. Análises sem produtos P&P. Levantamento concorrência realizado no dia 28 de março.



**Visão Geral do Mercado 2019 à 2023:**

**Preços de estoque**

- 35% de unidades a venda tem preços até R\$ 270mil: **3.367**;
- 26% de unidades com preços entre R\$ 270mil a R\$ 425mil: **2.494**;
- 9% de unidades em estoque com preços de R\$ 425mil a R\$ 645mil: **831**;
- 31% de unidades com preços atual acima de 645 mil: **2.942**



\* Dados levantados num raio de 3km desde 2019. Análises sem produtos P&P.  
Levantamento concorrência realizado no dia 28 de março.

## VIBRA PENHA

**Lançamento:** Set/2020

**Entrega:** Jan/2023

**Endereço:** R. Ingu, 122

**Incorporação/Construção:** Vibra

**Vendas:** Vibra Vendas

**Área do terreno:** 2.984

**Número de torres:** 2

**Vagas:** 0 e 1

**Número total de unidades:** 297

**Área priv. Tipos:** 2 dorms – 37,88m<sup>2</sup> a 41,93m<sup>2</sup>

**Unidades vendidas:** 100% Vendido



38m<sup>2</sup>



42m<sup>2</sup>



## DEZ TATUAPÉ

**Lançamento:** Out/2020

**Entrega:** Nov/2023

**Endereço:** Av. Celso Garcia, 6017

**Incorporação/Construção:** Cury

**Vendas:** Cury

**Área do terreno:** 7.689

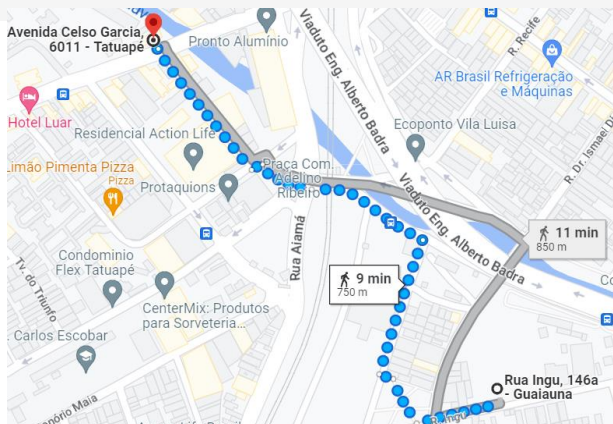
**Número de torres:** 3

**Vagas:** 0 e 1

**Número total de unidades:** 705

**Área priv. Tipos:** 2 dors – 34m<sup>2</sup> a 37m<sup>2</sup>

**Unidades vendidas:** 100% vendido



URBAN TATUAPÉ

Lançamento: Jul/2022

Entrega: Jul/2025

Endereço: R. Cesário Galero, 225

Incorporação/Construção: Cury

Vendas: Cury

Área do terreno: 6.066

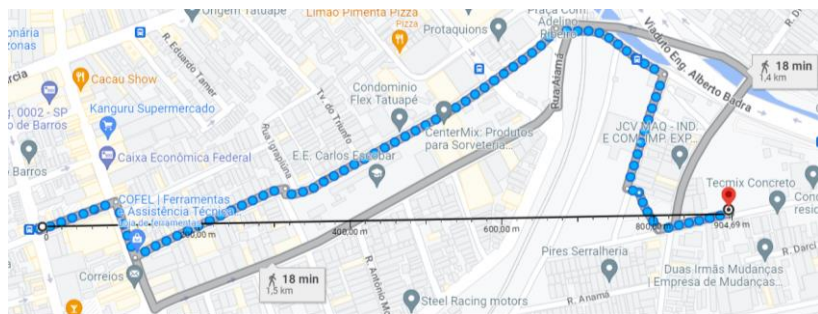
Número de torres: 3

Vagas: 0 e 1

Número total de unidades: 767

Área priv. Tipos: Studio, 1 e 2 dorms (24m² a 42m²)

Unidades vendidas: 100% vendido



- ACESSO PORTARIA
- CHURRASQUEIRAS
- SPORT BAR
- BINGO/BOATECA
- EASY MARKET
- PET CARE
- SALINA
- PET PLACE
- PISCINA ADULTO
- PISCINA INFANTE
- CANTINHO DAS MÃES
- PLAYGROUND
- BEACH TENNIS
- BICICLETÁRIO
- COWORKING
- LAVANDERIA
- PRAÇA DE APOIO
- QUADRA GRAMADA
- CINE OPEN AIR
- FITNESS EXTERNO
- ÁREA TÉCNICA

Distante 900m

## MAIS GUAIAUNA

**Lançamento:** Jun/2020

**Entrega:** Dez/2021

**Endereço:** R. Guaiauna, 644

**Incorporação/Construção:** Magno Moreira

**Vendas:** Magno Moveis

**Área do terreno:** 7.492

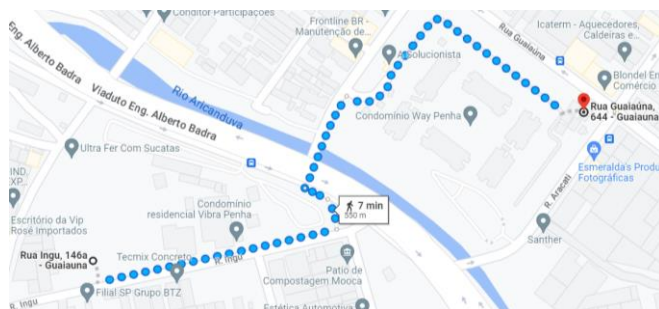
**Número de torres:** 1

**Vagas:** 0

**Número total de unidades:** 24

**Área priv. Tipos:** 2 dorms – 38m<sup>2</sup> e 53m<sup>2</sup>

**Unidades vendidas:** 100% vendido



 Distante 550m

## IX TATUAPÉ

**Lançamento:** Dez/2022

**Entrega:** Jan/2026

**Endereço:** R. Adelino de Almeida Castilho, 214

**Incorporação/Construção:** IX INCORP

**Vendas:** Tecnisa

**Área do terreno:** 1.997

**Número de torres:** 1

**Vagas:** 1

**Número total de unidades:** 147

**Área priv. Tipos:** 2 dorms e 3 dorms – 46m<sup>2</sup> a 53m<sup>2</sup>

**Preço Médio:** R\$ 389mil – 46m<sup>2</sup> | R\$ 477mil – 57m<sup>2</sup>

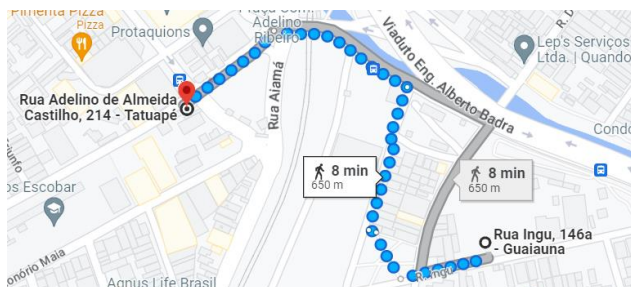
**Unidades vendidas:** 82 (72%)



46m<sup>2</sup>



57m<sup>2</sup>



 650m de distancia

## UNO TATUAPÉ

**Lançamento:** Fev/2020

**Entrega:** Fev/2023

**Endereço:** R. Adelino de Almeida Castilho, 211

**Incorporação/Construção:** Econ

**Vendas:** Econ

**Área do terreno:** 2.186

**Número de torres:** 1

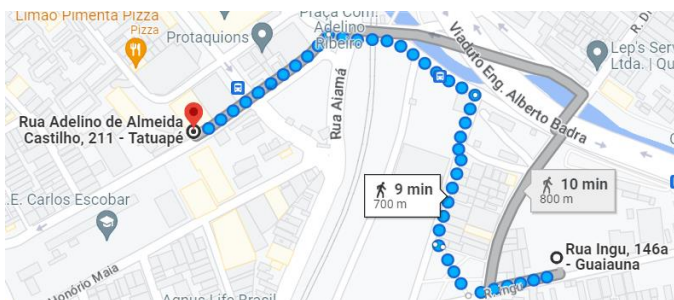
**Vagas:** 1

**Número total de unidades:** 176

**Área priv. dos Tipos:** 2 dorms – 42m<sup>2</sup> e 44m<sup>2</sup>

**Preço médio:** R\$ 374mil

**Unidades vendidas:** 167 (95%)



 700m de distancia



## DOMO PENHA

**Lançamento:** Ago/2022

**Entrega:** Ago/2025

**Endereço:** R. Guaiauna, 441

**Incorporação/Construção:** Domo

**Vendas:** Domo

**Número de torres:** 1

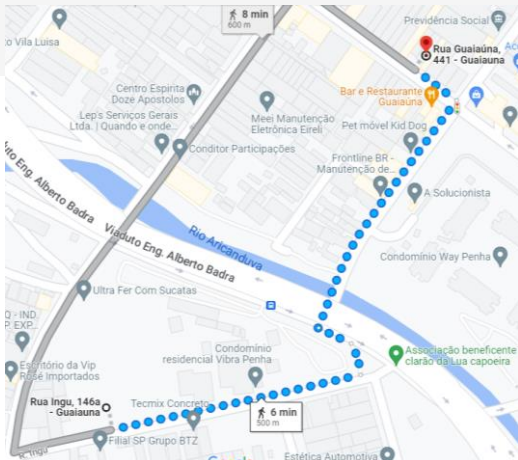
**Vagas:** 0

**Número total de unidades:** 70

**Área priv. Tipos:** Studio – 18m<sup>2</sup> a 21m<sup>2</sup> | 2 dorms – 30m<sup>2</sup> a 36m<sup>2</sup>

**Preço médio:** 241mil (2dorms) | 160mil (Studio)

**Unidades vendidas:** 31 (65%)



18m<sup>2</sup>



36m<sup>2</sup>



## CONDESSA DA PENHA – FASE 1 E 2

**Lançamento:** Fase 1 – Mar/22 | Fase 2 – Dez/22

**Entrega:** Fase 1 – Mar/25 | Fase 2 – Dez/25

**Endereço:** Avenida Condessa Elisabeth de Robiano, 4944

**Incorporação/Construção:** Tenda

**Vendas:** Tenda

**Área do terreno:** 14.717m

**Número de torres:** Fase 1 – 3 torres | Fase 2 – 4 torres

**Vagas:** 0

**Número total de unidades:** Fase 1 – 522 | Fase 2 - 611

**Área priv. Tipos:** 2 dormitórios de 42m<sup>2</sup>

**Preço médio:** R\$ 240mil – fase 1 | R\$ 238mil – Fase 2

**Unidades vendidas:** Fase 1 – 509 (98%) | Fase 2 – 33 (5%)



42m<sup>2</sup>



42m<sup>2</sup>

## ARTE VILA MATILDE

**Lançamento:** Dez/2022

**Entrega:** Dez/2025

**Endereço:** Rua Jorge Augusto, 624

**Incorporação/Construção:** Graal

**Vendas:** Graal

**Área do terreno:** 2.340

**Número de torres:** 1

**Vagas:** 1

**Número total de unidades:** 259

**Área priv. Tipos:** 2 dorms – 40m<sup>2</sup> a 43m<sup>2</sup>

**Preço médio:** R\$ 345mil

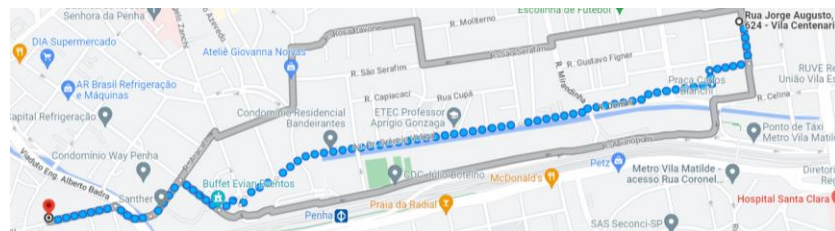
**Unidades vendidas:** 56 (27%)



40m<sup>2</sup>



43m<sup>2</sup>



## METROCASA ESTAÇÃO PENHA

**Lançamento:** Ago/2022

**Entrega:** Nov/2025

**Endereço:** Rua Doutor Alarico Silveira, 612

**Incorporação/Construção:** MetroCasa

**Vendas:** MetroCasa

**Número de torres:** 1

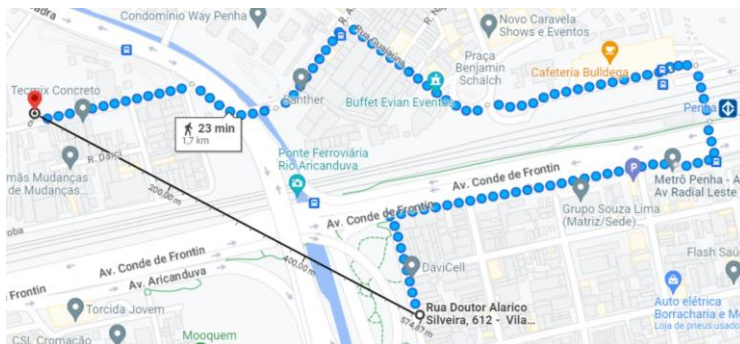
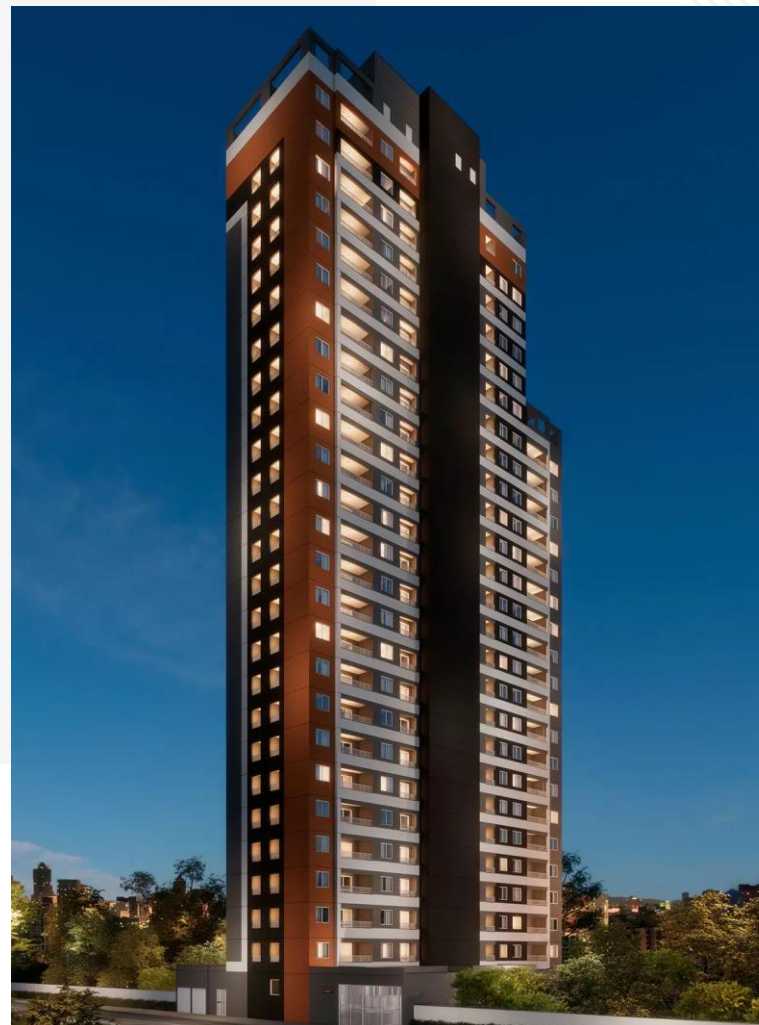
**Vagas:** 0

**Número total de unidades:** 225

**Área priv. Tipos:** Studio e 1 dorm – 16m<sup>2</sup> a 33m<sup>2</sup> | 2 dorms - 35m<sup>2</sup>

**Preço médio:** R\$ 280mil

**Unidades vendidas:** 89 (46%)



## VIVAZ PENHA 1 E 2

**Lançamento:** Fase 1 - Set/21 | Fase 2 – Maio/22

**Entrega:** Fase 1 – Maio/22 | Fase 2 – Mar/24

**Endereço:** Av. Condessa Elizabeth de Robiano, 6000

**Incorporação/Construção:** Vivaz

**Vendas:** Vivaz

**Área do terreno:** 16.830

**Número de torres:** Fase 1 – 3 torres | Fase 2 – 2 torres

**Vagas:** 0 e 1

**Número total de unidades:** Fase 1 – 576 | Fase 2 - 440

**Área priv. Tipos:** 1 e 2 dorms – 24m<sup>2</sup> a 41m<sup>2</sup>

**Preço médio:** Fase 1 - R\$ 280mil | Fase 2 – R\$ 299mi

**Unidades vendidas:** Fase 1 - 430(82%) | Fase 2 – 371(84%)



24 m<sup>2</sup>



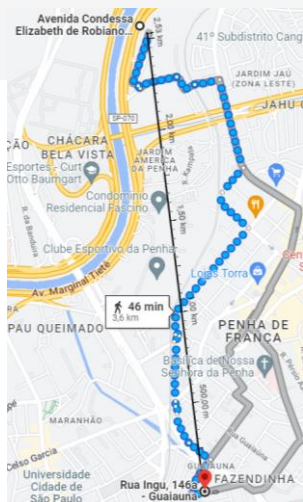
### Lazer de Clube

- |  |                               |   |                               |
|--|-------------------------------|---|-------------------------------|
| 1 Acesso de pedestres 1                | 8 Briqueadeiras               | 17 Espaço camarote                      | 25 Acesso de veículos 2       |
| 2 Portaria com clausura de pedestres 1 | 10 Quadra                     | 18 Lavanderias                          | 26 Edifício garagem 2         |
| 3 Acesso de veículos 1                 | 11 Espaço piquenique          | 19 Churrasqueira 2                      | 27 Bicicletaria               |
| 4 Edifício garagem 1                   | 12 Mini Mercado               | 20 Churrasqueira 3                      | 28 Churrasqueira 4            |
| 5 Piscina adulta com deck molhado      | 13 Academias                  | 21 Playground 2                         | 29 Salão de festas com copo 3 |
| 6 Piscina infantil                     | 14 Playground 1               | 22 Salão de festas com copo 2           | 30 PetPlace                   |
| 7 Solarium                             | 15 Salão de festas com copo 1 | 23 Acesso de pedestres 2                | 31 Playground 3               |
| 9 Games                                | 16 Churrasqueira 1            | 24 Portaria com clausura de pedestres 2 | 32 Churrasqueira 5            |
|  |                               |   | 33 Horto comunitário          |
|  |                               |   | 34 Redes                      |
|  |                               |   | 35 Loja                       |



Áreas entregues equipadas e decoradas

41 m<sup>2</sup>



 Distante 2,5km

## VIVAZ PENHA 3 – BREVE LANÇAMENTO

**Lançamento:** Abertura de plantão 06/Mai

**Endereço:** Av. Condessa Elizabeth de Robiano, 6000

**Incorporação/Construção:** Vivaz

**Vendas:** Vivaz

**Área do terreno:** 16.830

**Número de torres:** 2 torres

**Vagas:** 0 e 1

**Número total de unidades:** 433

**Área priv. Tipos:** 1 e 2 dorms – 24m<sup>2</sup> a 41m<sup>2</sup>

### Lazer de Clube

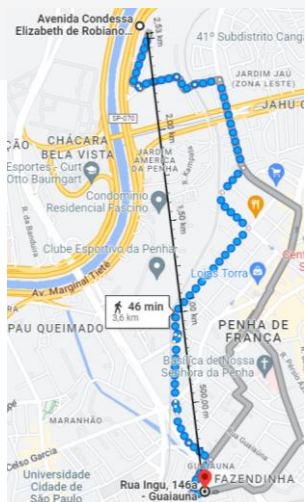
- |   |                                    |    |                            |    |                                    |    |                            |
|---|------------------------------------|----|----------------------------|----|------------------------------------|----|----------------------------|
| 1 | Acesso de pedestres 1              | 4  | Brinquedoteca              | 17 | Espaço comorote                    | 25 | Acesso de veículos 2       |
| 2 | Portão com clausura de pedestres 1 | 10 | Quadra                     | 18 | Lavanderia                         | 26 | Edifício garagem 2         |
| 3 | Acesso de veículos 1               | 11 | Espaço piquenique          | 19 | Churrasqueira 2                    | 27 | Bicicletário               |
| 4 | Edifício garagem 1                 | 12 | Mis Mercado                | 20 | Churrasqueira 3                    | 28 | Churrasqueira 4            |
| 5 | Piscina adulta com deck molhado    | 13 | Academia                   | 21 | Playground 2                       | 29 | Salão de festas com copa 3 |
| 6 | Piscina infantil                   | 14 | Playground 1               | 22 | Salão de festas com copa 2         | 30 | PetPlace                   |
| 7 | Solarium                           | 15 | Salão de festas com copa 1 | 23 | Acesso de pedestres 2              | 31 | Playground 3               |
| 8 | Games                              | 16 | Churrasqueira 1            | 24 | Portão com clausura de pedestres 2 | 32 | Churrasqueira 5            |
|   |                                    |    |                            |    |                                    | 33 | Horta comunitária          |
|   |                                    |    |                            |    |                                    | 34 | Reclamação                 |
|   |                                    |    |                            |    |                                    | 35 | Lojas                      |



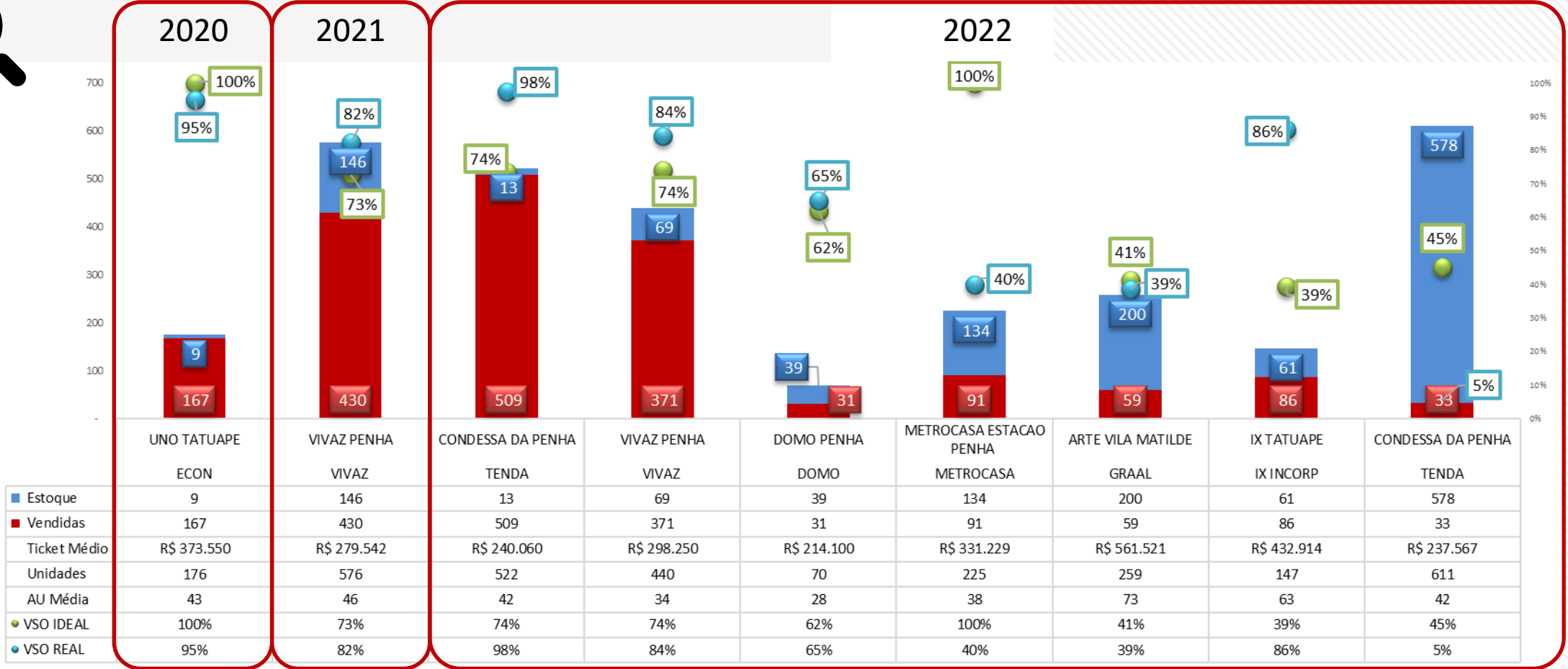
24 m<sup>2</sup>



41 m<sup>2</sup>



Distante 2,5km



VSO Ideal x Real: é considerado o prazo de 3 anos (data de lançamento dos empreendimentos até a entrega de chaves), sendo a curva de vendas ideal: 30% em 3 meses, 50% em 6 meses e os outros 50%, restante do período.

- Quanto mais próximo os VSOS melhor.



\* Dados levantados num raio de 3km desde 2019. Análises sem produtos P&P.  
Levantamento concorrência realizado no dia 28 de março.



06

PRODUTOS  
PLANO&PLANO

TORRE B





**PLANO & PENHA -  
MANOEL LEIROZ**

**Lançamento:** 1 fase – Jul/19 | 2 fase – Abril/20

**Previsão de Entrega:** 1 fase – Jul/21 | 2 fase Fev/20

**Endereço:** Rua Manoel Leiroz, 230 e 304

**Número de torres:** 5

**Dormitórios:** 1 e 2

**Área Privativa:** 28m<sup>2</sup> a 40m<sup>2</sup>

**Vagas:** 0

**Número Total de Unidades:** 860

**PLANO & ESTAÇÃO  
BELÉM**

**Lançamento:** Jul/21

**Previsão de Entrega:** Jan/24

**Endereço:** Rua Júlio de Castilho, 248

**Número de torres:** 1

**Dormitórios:** 1

**Área Privativa:** 28m<sup>2</sup> a 32m<sup>2</sup>

**Vagas:** 0

**Número Total de Unidades:** 389

**PLANO & NOVO  
MUNDO**

**Lançamento:** Dez/22

**Previsão de Entrega:** Fev/25

**Endereço:** Rua Baracela, 457 a 465

**Número de Torres:** 6

**Dormitórios:** 2

**Área Privativa:** 32m<sup>2</sup>

**Vagas:** 0

**Número Total de Unidades:** 1.442



## Salão de Festas



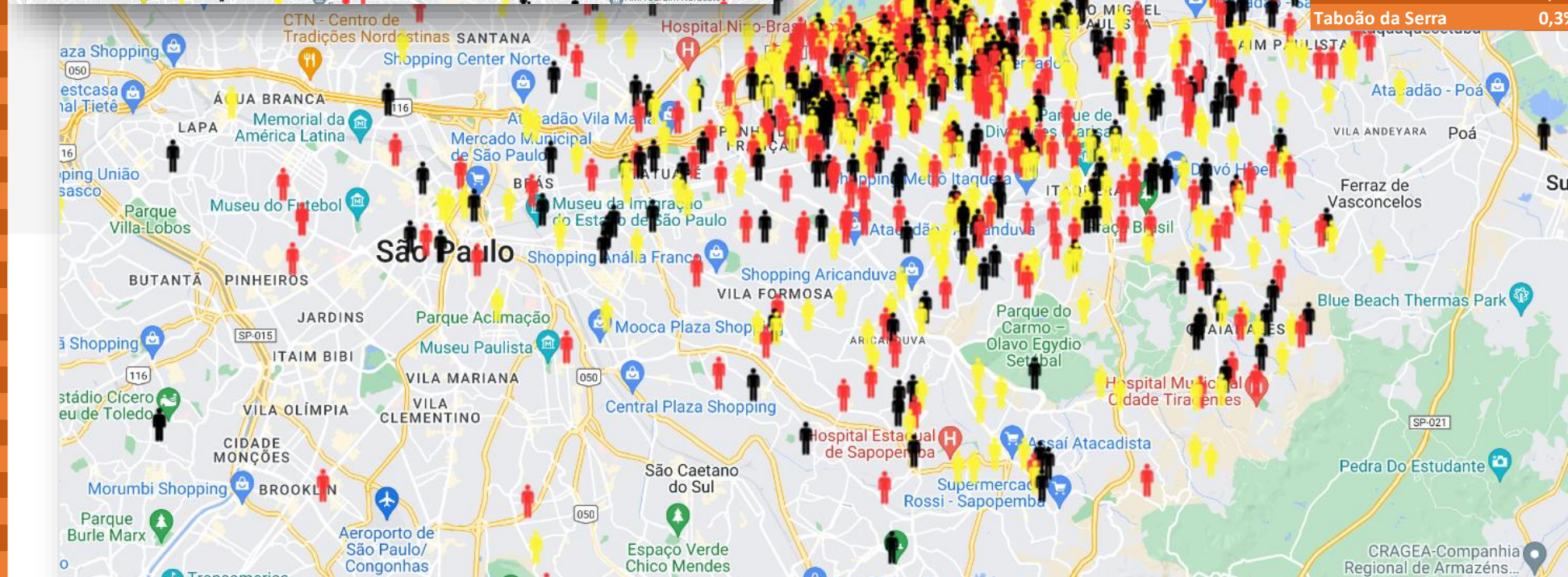
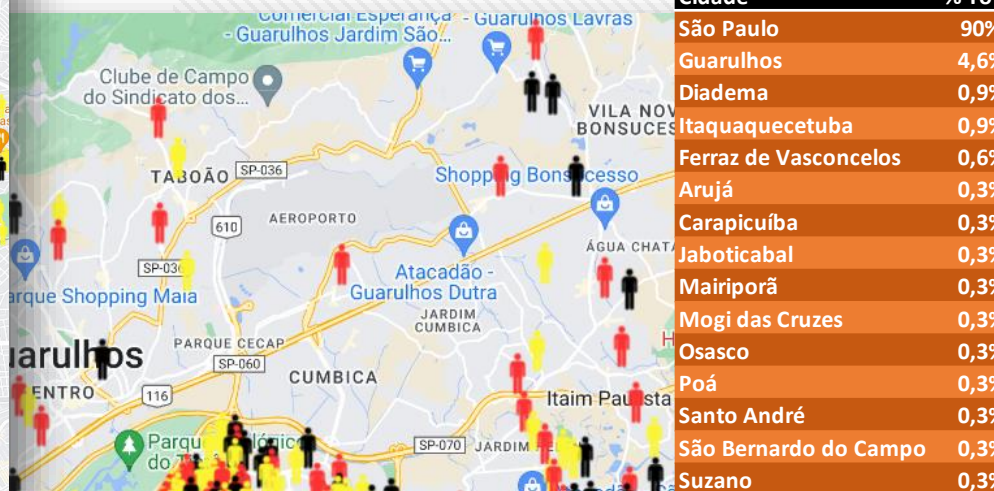
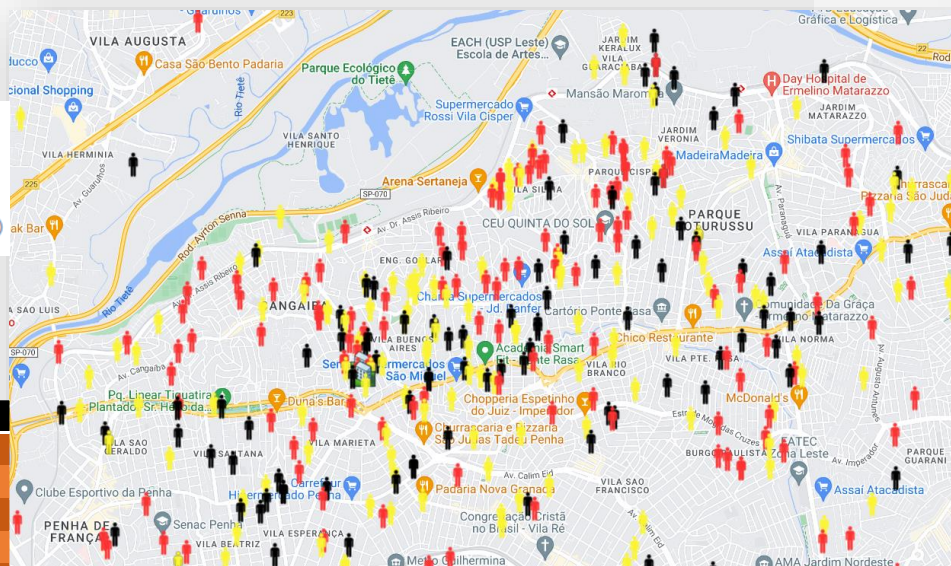




# COMPRADORES


-  Condomínio Residencial Plano&Penha - Manuel Leiroz I (234)
-  Condomínio Residencial Plano&Penha - Manuel Leiroz II (314)
-  Condomínio Residencial Plano&Penha - Manuel Leiroz III (286)

Cidade	Bairros	% Total
São Paulo	Vila Buenos Aires	3,17%
São Paulo	Vila Sílvia	2,86%
São Paulo	Parque Boturussu	2,54%
São Paulo	Vila Araguaia	2,54%
São Paulo	Penha de França	1,90%
São Paulo	Vila Ré	1,90%
São Paulo	Vila Rio Branco	1,90%
São Paulo	Itaquera	1,59%
São Paulo	Vila Esperança	1,59%
São Paulo	Vila São Geraldo	1,59%
São Paulo	Cangaíba	1,27%
São Paulo	Conj. Hab. Pe José de Anchieta	1,27%
São Paulo	Vila Carmosina	1,27%
São Paulo	Brás	0,95%
São Paulo	Conj. Hab. Pe Manoel de Paiva	0,95%
São Paulo	Engenheiro Goulart	0,95%
São Paulo	Itaim Paulista	0,95%
São Paulo	Jardim Matarazzo	0,95%
São Paulo	Jardim Nordeste	0,95%
São Paulo	Tatuapé	0,95%
São Paulo	Vila Granada	0,95%
São Paulo	Vila Ivone	0,95%
São Paulo	Vila Laís	0,95%
São Paulo	Belenzinho	0,63%
São Paulo	Cambucí	0,63%
	<b>OUTROS</b>	<b>63,81%</b>

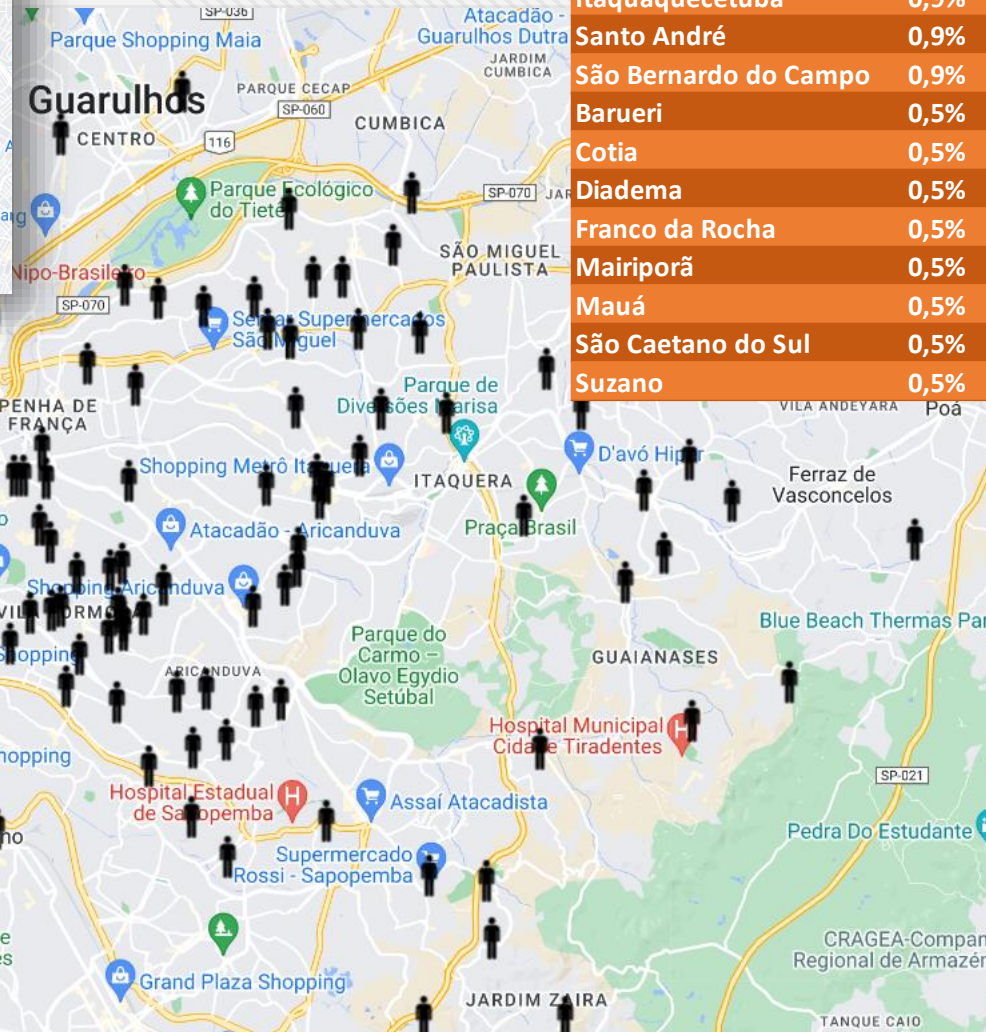
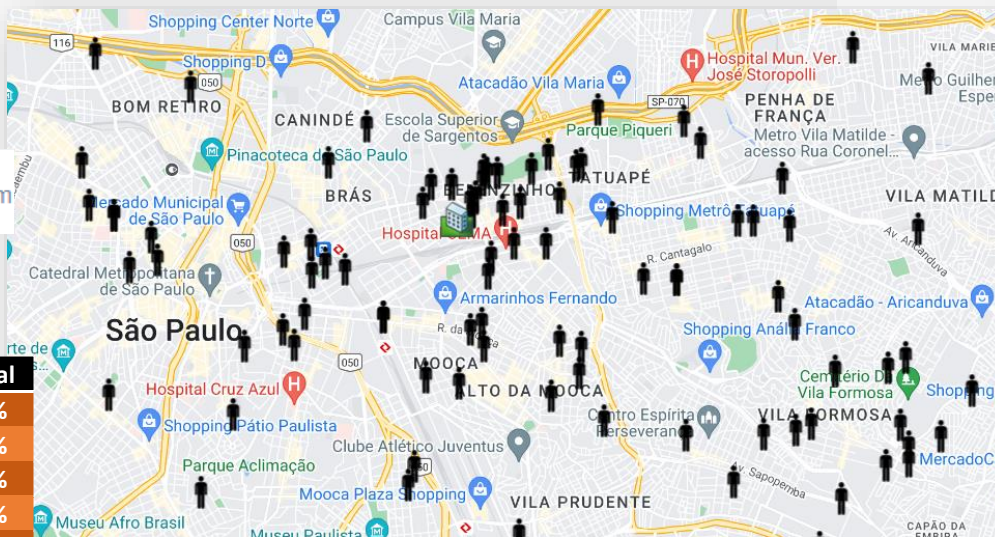


Cidade	% Total
São Paulo	90%
Guarulhos	4,6%
Diadema	0,9%
Itaquaquecetuba	0,9%
Ferraz de Vasconcelos	0,6%
Arujá	0,3%
Carapicuíba	0,3%
Jaboticabal	0,3%
Mairiporã	0,3%
Mogi das Cruzes	0,3%
Osasco	0,3%
Poá	0,3%
Santo André	0,3%
São Bernardo do Campo	0,3%
Suzano	0,3%
Taboão da Serra	0,3%

# COMPRADORES




 Condomínio Residencial Plano&Estação Belém

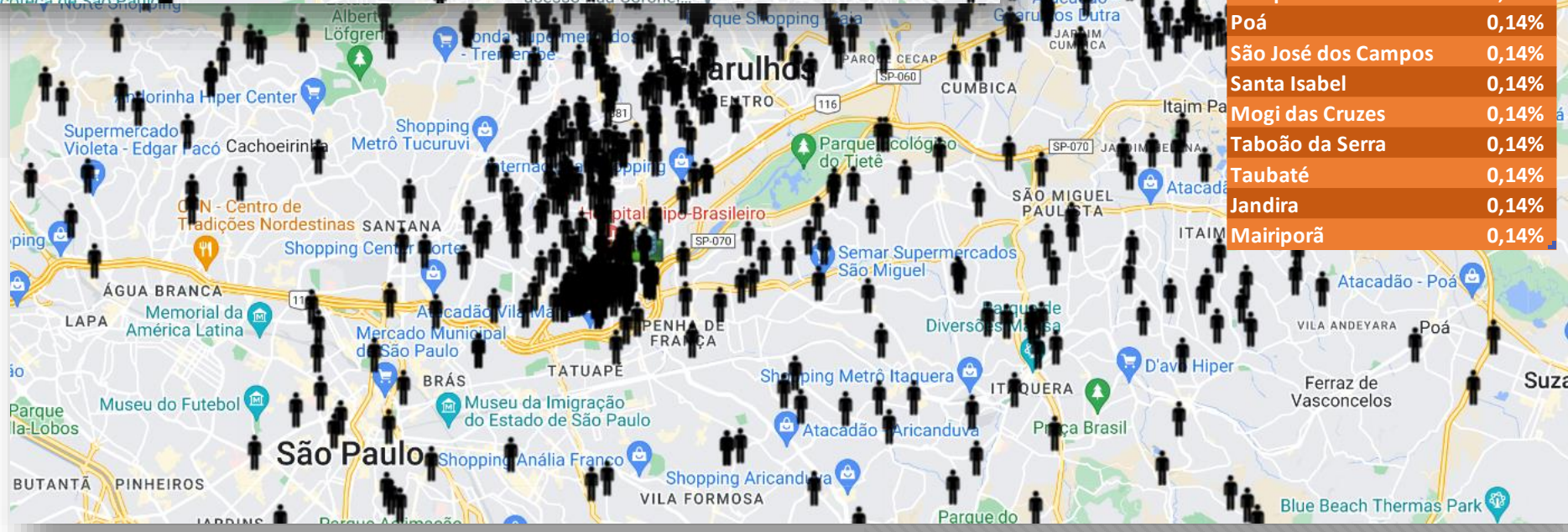
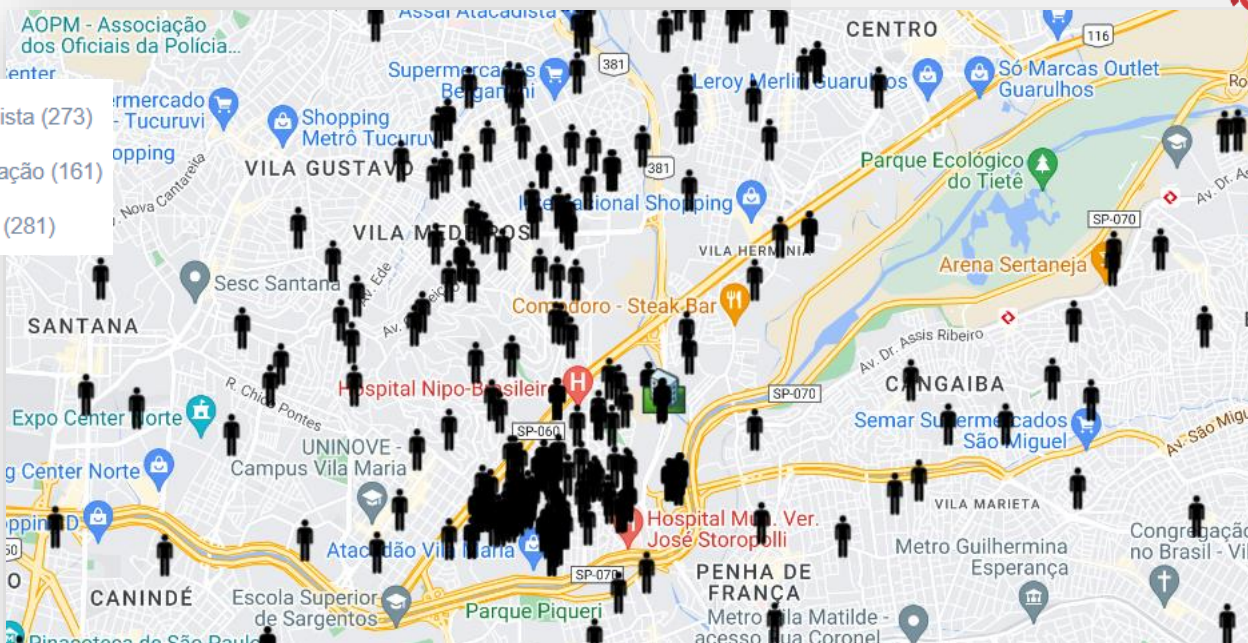
Cidade	Bairros	% Total
São Paulo	Brás	5,32%
São Paulo	Belenzinho	3,72%
São Paulo	Mooca	3,72%
São Paulo	Tatuapé	3,19%
São Paulo	Vila Formosa	2,66%
São Paulo	Vila Carrão	2,13%
São Paulo	Cambuci	1,60%
São Paulo	Ipiranga	1,60%
São Paulo	Jardim Nélia	1,60%
São Paulo	Vila Bertioga	1,60%
São Paulo	Bom Retiro	1,06%
São Paulo	Chácara Califórnia	1,06%
São Paulo	Jardim Brasília (Zona Leste)	1,06%
São Paulo	Jardim das Oliveiras	1,06%
São Paulo	Parque Boturussu	1,06%
São Paulo	Parque Paulistano	1,06%
São Paulo	Vila Antonina	1,06%
São Paulo	Vila Bancária	1,06%
São Paulo	Vila Buarque	1,06%
São Paulo	Vila Carmosina	1,06%
São Paulo	Vila Gomes Cardim	1,06%
São Paulo	Vila Nhocune	1,06%
São Paulo	Vila Seabra	1,06%
São Paulo	Aclimação	0,53%
São Paulo	Alto da Mooca	0,53%
<b>OUTROS</b>		<b>57,98%</b>



Cidade	% Total
São Paulo	89,2%
Guarulhos	2,8%
Poá	1,4%
Itaquaquecetuba	0,9%
Santo André	0,9%
São Bernardo do Campo	0,9%
Barueri	0,5%
Cotia	0,5%
Diadema	0,5%
Franco da Rocha	0,5%
Mairiporã	0,5%
Mauá	0,5%
São Caetano do Sul	0,5%
Suzano	0,5%

# COMPRADORES

-  Condomínio Residencial Plano&Novo Mundo - Conquista (273)
-  Condomínio Residencial Plano&Novo Mundo - Realização (161)
-  Condomínio Residencial Plano&Novo Mundo - Vitória (281)



Cidade	% Total
São Paulo	59,17%
Guarulhos	33,38%
Itaquaquecetuba	1,43%
Francisco Morato	0,72%
São Bernardo do Campo	0,72%
Barueri	0,43%
Santo André	0,43%
Diadema	0,43%
Arujá	0,43%
Ferraz de Vasconcelos	0,43%
Itapeerica da Serra	0,29%
Suzano	0,29%
Mauá	0,29%
Franco da Rocha	0,14%
São José	0,14%
Carapicuíba	0,14%
Poá	0,14%
São José dos Campos	0,14%
Santa Isabel	0,14%
Mogi das Cruzes	0,14%
Taboão da Serra	0,14%
Taubaté	0,14%
Jandira	0,14%
Mairiporã	0,14%

Cidade	Bairros	% Total
São Paulo	Parque Novo Mundo	18,16%
São Paulo	Parque Vila Maria	6,54%
São Paulo	Jardim Andaraí	3,87%
São Paulo	Jardim Brasil (Zona Norte)	2,42%
São Paulo	Vila Maria Alta	2,18%
São Paulo	Vila Medeiros	1,69%
São Paulo	Jardim Japão	1,45%
São Paulo	Jardim Julieta	1,21%
São Paulo	Parque Edu Chaves	1,21%
São Paulo	Vila Sabrina	1,21%
São Paulo	Cidade Tiradentes	0,97%
São Paulo	Penha de França	0,97%
São Paulo	Vila Guilherme	0,97%
São Paulo	Conjunto Promorar Vila Mar	0,73%
São Paulo	Jardim Keralux	0,73%
São Paulo	Parque Casa de Pedra	0,73%
São Paulo	Vila Buenos Aires	0,73%
São Paulo	Vila Maria	0,73%
São Paulo	Vila Ré	0,73%
São Paulo	Vila Sílvia	0,73%
São Paulo	Aclimação	0,48%
São Paulo	Cambuci	0,48%
São Paulo	Campos Elíseos	0,48%
São Paulo	Cangaíba	0,48%
São Paulo	Catumbi	0,48%
<b>OUTROS</b>		<b>49,64%</b>



[Página Inicial](#)

[Página Inicial](#)

## Plano&Plano é confiável?

## Tenda Construtora S-A é confiável?

## Cury Construtora é confiável?

## Vibra Residencial é confiável?

## MRV é confiável?

Reputação  
6 meses 12 meses 2022 2021 Geral

Reputação  
6 meses 12 meses 2022 2021 Geral

Reputação  
6 meses 12 meses 2022 2021 Geral

Reputação  
6 meses 12 meses 2022 2021 Geral

Reputação  
6 meses 12 meses 2022 2021 Geral

RA1000  
**8.5** /10  
01/11/2022 - 30/04/2023

BOM  
**7.4** /10  
01/11/2022 - 30/04/2023

BOM  
**7.5** /10  
01/11/2022 - 30/04/2023

BOM  
**7.1** /10  
01/11/2022 - 30/04/2023

BOM  
**7.1** /10  
01/11/2022 - 30/04/2023

Reclamações 418  
Respondidas 418

Reclamações 1260  
Respondidas 1175

Reclamações 1141  
Respondidas 1115

Reclamações 102  
Respondidas 96

Reclamações 3068  
Respondidas 2859

Reclamações respondidas 100%  
Voltariam a fazer negócio 74.5%  
Índice de solução 90.8%  
Nota do consumidor 7.69

Reclamações respondidas 93.3%  
Voltariam a fazer negócio 56.4%  
Índice de solução 80.7%  
Nota do consumidor 6.45

Reclamações respondidas 97.7%  
Voltariam a fazer negócio 57.6%  
Índice de solução 81.2%  
Nota do consumidor 6.46

Reclamações respondidas 94.1%  
Voltariam a fazer negócio 58.1%  
Índice de solução 74.4%  
Nota do consumidor 6.16

Reclamações respondidas 93.2%  
Voltariam a fazer negócio 53.8%  
Índice de solução 76%  
Nota do consumidor 6.11

Não Respondidas 0  
Avaliadas 163

Não Respondidas 82  
Avaliadas 297

Não Respondidas 20  
Avaliadas 470

Não Respondidas 2  
Avaliadas 43

Não Respondidas 200  
Avaliadas 729



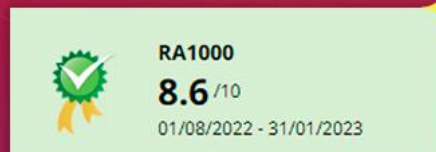
# SOMOS RA 1.000!

**Novamente conquistamos o selo RA1000!**

Dentre as mais de 500 mil empresas cadastradas no **ReclameAQUI**, estamos entre as 483 empresas com reputação máxima.

**Conquistar o selo RA1000 traduz a excelência da Plano&Plano na jornada do cliente.**

Essa conquista é de todos nós, resultado do trabalho de um time com foco nas pessoas, com atendimento diferenciado e humanizado e só foi possível porque somos o melhor time!



# SOMOS NÍVEL MÁXIMO!



**Conquistamos a certificação NDT I, que representa o reconhecimento pela excelência e qualificação técnica dos nossos empreendimentos, desde o projeto até a entrega, além de conceder benefícios para financiamentos habitacionais.**

Passamos por um processo de verificação e análise, e **estamos entre as 116 empresas** que possuem o certificado NDT nos níveis I, II ou III.



Ao adquirir um **Plano&Plano**, o consumidor tem a garantia da excelência, qualidade e credibilidade de uma empresa certificada.

**Estamos satisfeitos com mais um reconhecimento, afinal, a nossa missão é elevar a Plano&Plano patamares de excelência, buscando o crescimento, a solidez e o compromisso com a qualidade dos nossos produtos.**

**CAIXA**



# Considerações finais



# Obrigado!

